



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 04 listopada 2024 r.

Poz. 10559

UCHWAŁA NR VII/56/2024 RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE

z dnia 21 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza w Karczewie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz Uchwałą Nr LXXXV/456/2023 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza w Karczewie, uchwala się co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Rada Miejska w Karczewie stwierdza, że plan nie narusza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Karczew, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII/225/2012 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 14 czerwca 2012 r. i zmienionego Uchwałą Nr XXXIII/308/2017 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 29 marca 2017 r.

§ 2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza w Karczewie, zwany dalej „planem”, którego granice określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały oraz zaprezentowano jej przebieg w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 7.

§ 3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
- 5) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji;
- 6) zieleń izolacyjna;
- 7) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 8) obszary i obiekty podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice cmentarza wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) kaplica grobowa wpisana do rejestru zabytków;
- 9) obszary i obiekty podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:
 - a) granice strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Karczewa, ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji,
 - b) cmentarz żołnierzy WP z II wojny światowej, ujęty w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - c) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - d) kapliczka przydrożna ujęta w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - e) obiekty o zachowanych walorach artystycznych i historycznych;
- 10) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
 - a) strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - b) granice strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m,
 - c) granice strefy sanitarnej od cmentarza od 50 do 150 m.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występują przesłanki do ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 10) granic inwestycji celu publicznego znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa;
- 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 13) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 14) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Karczewie;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu ograniczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji na warunkach określonych planem. Przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować więcej niż 40% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej i nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu podstawowym;
- 8) dojazdach – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i obiektów budowlanych;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 10) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne – dwa segmenty, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;
- 11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, oraz innych elementów architektonicznych akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą być wysunięte poza obrys budynku o więcej niż 1,5 metra;
- 12) ciągu rowerowym – należy przez to rozumieć dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu służący komunikacji rowerowej, stanowiący element

towarzyszący zagospodarowaniu terenu realizowanego zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie. Realizacja ciągów rowerowym winna uwzględniać przepisy odrębne z zakresu prawa o ruchu drogowym;

- 13) ciągu pieszym - należy przez to rozumieć dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu służący komunikacji pieszej, stanowiący element towarzyszący zagospodarowaniu terenu realizowanego zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 6. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) U – tereny usług;
- 4) U-PP-PS – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 5) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 6) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 7) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 8) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) KOP – teren parkingu;
- 10) KOR-ZP – teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej;
- 11) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 13) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 14) CC – teren cmentarza czynnego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą liniowych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych z nimi związanych, parkingów, miejsc do parkowania, dojazdów, w tym dojazdów do obiektów budowlanych, o ile nie stanowią inaczej pozostałe ustalenia planu.

§ 8. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i elewacji budynków oraz detalu architektonicznego w kolorach intensywnie jaskrawych, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 9 pkt. 13 lit. g dla budynków podlegających ochronie;
- 2) za wyjątkiem terenów ZN i WS dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, ciągów pieszych, dojazdów, placów manewrowych, ciągów rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, o ile zostanie zachowana zgodność z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, o ile będzie to zgodne ze wskaźnikami i parametrami urbanistycznymi określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 9 pkt. 13 dla budynków podlegających ochronie;
- 4) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;

- 5) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;
- 6) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę cmentarza wpisanego do rejestru zabytków, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ochronę kaplicy grobowej (rodziny Bielińskich), wpisanej do rejestru zabytków;
- 3) w obszarze i na obiekcie, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań, w tym budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 5,
- 4) ochronę cmentarza żołnierzy WP z II wojny światowej, ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 5) w granicach cmentarza, o których mowa w pkt 1 i pkt 4 obowiązuje:
 - a) nakaz ochrony, zachowania i konserwacji historycznego rozplanowania cmentarza oraz ukształtowania ich terenu, obejmującego układ ciągów pieszych i zieleni, w tym wysokiej, bram, kaplic, układu kwater i mogił,
 - b) nakaz restauracji i wyeksponowania zachowanych relikwów architektury cmentarnej, w tym nagrobków, figur, lapidariów oraz pomników,
 - c) nakaz stosowania przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami we wszelkich działaniach prowadzonych w obrębie cmentarza, w tym obejmujących prace porządkujące lub realizację nowego zagospodarowania;
- 6) ochronę zabytków archeologicznych [stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 60-68/29 (osada średniowiecze) i AZP 60-69/1 (śląd osadnictwa – mezolit, neolit, wczesna epoka brązu; cmentarzysko – okres rzymski; osada – średniowiecze) oraz relikty historycznego osadnictwa wsi i miasta lokacyjnego Karczew], w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, oznaczonych właściwymi numerami ewidencyjnymi stanowisk archeologicznych oraz symbolem SRHO;
- 7) w granicach zabytków, o których mowa w pkt 6, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym oraz zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla wyodrębnionych w nim terenów;
- 8) strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Karczewa, ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 9) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 8 obowiązuje:
 - a) zachowanie i rewaloryzowanie historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni, w tym istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, zadrzewień, osi widokowych i kompozycyjnych,
 - b) dostosowanie nowej zabudowy do istniejących w układzie urbanistycznym obiektów budowlanych o wartościach kulturowych i zabytkowych w zakresie linii zabudowy, zasadniczych proporcji wysokościowych i kubaturowych zgodnych z występującymi w zabudowie historycznej, tj. gabarytów, charakteru zabudowy, formy dachów i materiałów wykończeniowych,
 - c) zakaz lokalizacji nowych dominant przestrzennych;
- 10) ochronę kapliczki przydrożnej ujętej w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków i oznaczonej na rysunku planu;

- 11) dla kapliczki, o której mowa w pkt 10 obowiązuje ochrona w zakresie lokalizacji, funkcji, formy oraz użytych materiałów;
- 12) ochronę obiektów o zachowanych walorach artystycznych i historycznych, oznaczonych na rysunku planu, tj. budynków mieszkalnych przy ulicy Żaboklickiego 17, 19, 21, 28, 28A, 29, 30, 35, 35A (dawniej 39), 38, 40, 44 i 46 (dawniej 48);
- 13) dla obiektów, o których mowa w pkt. 12 obowiązuje:
 - a) zakaz rozbiórki budynków,
 - b) zakaz nadbudowy budynków i przebudowy ich formy zewnętrznej,
 - c) nakaz zachowania obecnego wyglądu i gabarytów budynków w tym wysokości lub przywrócenia historycznej budynków, potwierdzonej na podstawie archiwalnej dokumentacji, ikonografii lub badań,
 - d) nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej,
 - e) nakaz uzupełnienia ubytków detali architektonicznego w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację archiwalną,
 - f) nakaz zachowania wymiarów oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - g) nakaz ochrony, zachowania lub przywrócenia pierwotnego materiału oraz kolorystyki budynków na podstawie badań stratygraficznych,
 - h) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych budynków, w miejscach widocznych z poziomu z poziomu ulicy od strony przestrzeni publicznych kabli, anten, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych, w tym także w przestrzeni okien i drzwi budynków,
 - i) nakaz utrzymania historycznej linii zabudowy, jej skali i gabarytów, z uwzględnieniem oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz prowadzonej działalności rolniczej i gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 4) kwalifikację terenów oznaczonych symbolami, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych:
 - a) MNW-MNB - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MNW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) KOR-ZP, ZP - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 11. 1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 Subniecka Warszawska oraz GZWP Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa – Puławy), wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 1U, 2U, 3U, 1U-PP-PS – 1000 m²;
- 2) 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB – 700 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 3) 1KOP, 1KOR-ZP, 1ZP – 2000 m².

2. Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 1U, 2U, 3U, 1U-PP-PS – 18 m,
- 2) 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB – 18 m dla zabudowy wolnostojącej i 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
- 3) 1KOP, 1KOR-ZP, 1ZP – 25 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działki w stosunku do jednej z dróg, do której przylega działka powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę technologiczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia określone w ust. 2 przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

4. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

5. W granicach strefy, o której mowa w ust. 4 obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

6. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od cmentarza od 50 m do 150 m, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

7. W granicach strefy, o której mowa w ust. 6, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje:

- 1) dopuszczenie zmniejszenia do 50 m strefy odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów budowlanych związanych z produkcją artykułów żywności, żywnością zbiorową i przechowywaniem artykułów żywności, o ile tereny będą uzbrojone w sieć wodociągową i z zachowaniem obowiązku podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody,
- 2) zakaz realizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć indywidualnych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywać się będzie poprzez drogi publiczne oznaczone w planie symbolami KDZ, KDL, KDD oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem KR oraz drogi publiczne i wewnętrzne przylegające bezpośrednio do granic planu;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD zapewniają połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów do działek budowlanych, o ile:
 - a) szerokość dojazdów nie będzie mniejsza niż 5 m,
 - b) dojazdy bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) zostaną zakończone placami manewrowymi o wymiarach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w sposób umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, na których jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług i handlu oraz obiektów produkcyjnych - 4 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdych rozpoczętych 10 zatrudnionych,
 - dla cmentarza - 1 miejsce do parkowania na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych, z dopuszczeniem bilansowania miejsc przeznaczonych na cele obsługi cmentarza na terenach oznaczonych symbolami 1KOP, 1KDZ, 3KDL, 2KDD,
 - c) w ilości miejsc parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla usług i handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 15. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę nowych, a także utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych przeznacza się tereny oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KR, przy czym lokalizację urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami należy umieszczać poza jedną dróg oznaczonych symbolami KDZ;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie i o ile są one niezbędne do wykonania przyłączy infrastruktury technicznej lub nie ma możliwości technicznej uzbrojeniu działek budowlanych poprzez tereny wymienione w pkt. 2;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej,
 - b) na terenach położonych poza granicami stref sanitarnych od cmentarza do 50 i od 50 m do 150 m do czasu wykonania sieci zbiorczej dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody,
 - c) dopuszczenie przebudowy i remontu istniejących sieci,
 - d) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - e) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych,
 - f) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
- a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji gminnej,
 - b) budowę nowych sieci oraz rozbudowa, przebudowa i remont istniejących sieci,
 - c) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych,
 - d) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
 - pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - pochodzących z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, w tym pochodzących z dachów, na działce budowlanej poprzez retencionowanie i rozsączanie z dopuszczeniem obniżenia terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, realizacji drenaży rozsączających, zieleni retencyjnej na dachach lub innych urządzeń dopuszczonych przepisami prawa,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej - 63 mm,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,
 - g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej - 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oraz linii niskiego napięcia na sieci kablowe lub ich likwidację, o ile zostaną uwzględnione obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne oraz zostanie zachowana ciągłość sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem ich funkcjonowania do czasu zamiany lub przeniesienia,
 - c) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznych rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
 - d) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 100 kW;
- 7) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, poprzez rozbudowę istniejącej sieci,
 - b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów budowlanych i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) dla projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - d) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie odległości obiektów budowlanych;
- 8) dla systemu ciepłowniczego: zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów: nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Na terenach oznaczonych symbolami 1CC, 1KOP, 1KOR-ZP, 2ZP dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z organizacją wydarzeń okolicznościowych i sezonowych, w tym obiektów administracyjno - technicznych, handlowo – usługowych i higieniczno – sanitarnych, nie dłużej jednak niż na okres 180 dni.

Rozdział 12.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 17. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzeniem, przesyłaniem, oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków.

1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami 1KOR-ZP, 1ZP jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi za wyjątkiem:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) w terenach znajdujących się w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m usług gastronomii oraz innych usług związanych z żywnością zbiorową, produkcją żywności i przechowywaniem żywności;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) w granicach strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

- c) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych z logistyką, w tym bazami transportowymi, spopielaniem zwłok (krematoriów), ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, ze składowaniem i magazynowaniem towarów poza obiektami usługowymi i handlowymi oraz stacji dystrybucji paliw,
 - d) dopuszczenie zachowania istniejących obiektów produkcyjnych i usług związanych z obsługą komunikacji, w tym warsztatów naprawczych oraz ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, o ile zostaną uwzględnione na działce budowlanej wskaźniki określone w pkt 4,
 - e) zakaz realizacji nowych obiektów związanych z działalnością określoną w lit. d;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 8 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 8 m,
 - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°- 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – do 250 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNW-MNB**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi za wyjątkiem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych z logistyką, w tym bazami transportowymi, spopielaniem zwłok (krematoriów), ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, ze składowaniem i magazynowaniem towarów poza obiektami usługowymi i handlowymi oraz stacji dystrybucji paliw;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej lub dachy płaskie i półpłaskie o nachyleniu połaci do 20°,

- dopuszczenie stosowania na garażach i budynkach gospodarczych dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 30°, w stosunku do płaszczyzny poziomej;

- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – do 250 m²,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) w terenach znajdujących się w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m usług gastronomii oraz innych usług związanych z żywieniem zbiorowym, produkcją żywności przechowywaniem artykułów żywności;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji budynków usługowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele, bez realizacji na działce budowlanej budynków mieszkalnych,
 - b) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy usługowej,
 - c) w granicach strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych,
 - d) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - e) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych z logistyką, w tym bazami transportowymi, spopieleniem zwłok (krematoriów), usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz stacji dystrybucji paliw;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej lub dachy płaskie i półpłaskie o nachyleniu połaci do 20°,
 - dopuszczenie stosowania na garażach i budynkach gospodarczych dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 30°, w stosunku do płaszczyzny poziomej;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,

- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych do 250 m²,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług handlu, za wyjątkiem usług wskazanych w pkt. 2, usług rzemieślniczych, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji oraz na terenach położonych poza granicami strefy sanitarnej od cmentarza 50 m usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej i usług edukacji,
 - c) w terenie 1U należy uwzględnić realizację zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku, obejmującej kompozycję gatunków roślin niskich i wysokich, z udziałem gatunków zimozielonych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej lub dachy płaskie i półpłaskie o nachyleniu połaci do 20°;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - do 2000 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-PP-PS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi lub produkcja przemysłowa lub składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,

- b) usługi gastronomii i turystyki, w terenach znajdujących się w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m,
 - c) usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi edukacji;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji usług i produkcji związanych ze spopielaniem zwłok (krematoriów) oraz ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów,
 - c) należy uwzględnić realizację zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku, obejmującej kompozycję gatunków roślin niskich i wysokich, z udziałem gatunków zimozielonych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych, obiektów produkcyjnych i magazynów – 15 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 7 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 15 m,
 - b) dachy: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej lub dachy płaskie i półpłaskie o nachyleniu połaci do 20°;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - do 2000 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu,
 - j) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie obiektów produkcyjnych i magazynów, w których może przebywać jednocześnie maksymalnie 250 osób zatrudnionych, licząc dla jednego obiektu produkcyjnego lub jednego magazynu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi zbiorcze;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów określonych w § 8 pkt. 2, o ile będzie to zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1KDZ - nieregularna od 10 m do 25 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 2KDZ - nieregularna od 14 m do 29,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów określonych w § 8 pkt. 2, o ile będzie to zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:

- 1KDL – nieregularna od 6 m do 20,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 2KDL – plan wskazuje jedynie poszerzenie istniejącej drogi o szerokości od 2,5 do 9 m licząc od północnej granicy plany, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 3KDL – nieregularna od 12 m do 25 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów określonych w § 8 pkt. 2, o ile będzie to zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
 - 1KDD – nieregularna od 10 m do 12 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 2KDD – nieregularna od 10 m do 34 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 3KDD – nieregularna od 9 m do 10 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 4KDD – 10 m,
 - 5KDD – 12 m,
 - 6KDD – nieregularna od 7 m do 13,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów określonych w § 8 pkt. 2,
 - b) szerokość terenów w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
 - 1KR – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 15x15 m,
 - 2KR – 5 m.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty administracyjno – socjalne i usługowo - handlowe związane z obsługą cmentarza oznaczonego symbolem 1CC;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna nadziemna wysokość zabudowy - 12 m,
 - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°- 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOR-ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: plac lub rynek lub zieleń urządzona;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty związane z obsługą osób korzystających z placu oraz obiekty związane z obsługą cmentarza oznaczonego symbolem ICC, w tym obiekty sanitarne, punkty informacji turystycznej, za wyjątkiem usług gastronomii;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
 - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°- 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS**, ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN**, **2ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszczenie realizacji terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, w tym placów zabaw;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ICC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz czynny;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - b) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania cmentarza, w tym w szczególności kaplic i innych obiektów kultu religijnego, grobowców, lapidariów, pomników, urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb cmentarza;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°- 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej,
 - c) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 14.**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 33. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości, dla terenów:

- 1) MNW-U, MNW-MNB, U, U-PP-PS - 20%;
- 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 1 – 1%.

Rozdział 15.**Ustalenia końcowe**

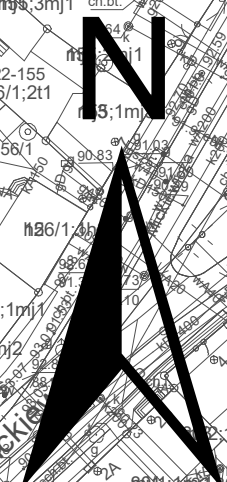
§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

Piotr Kwiatkowski

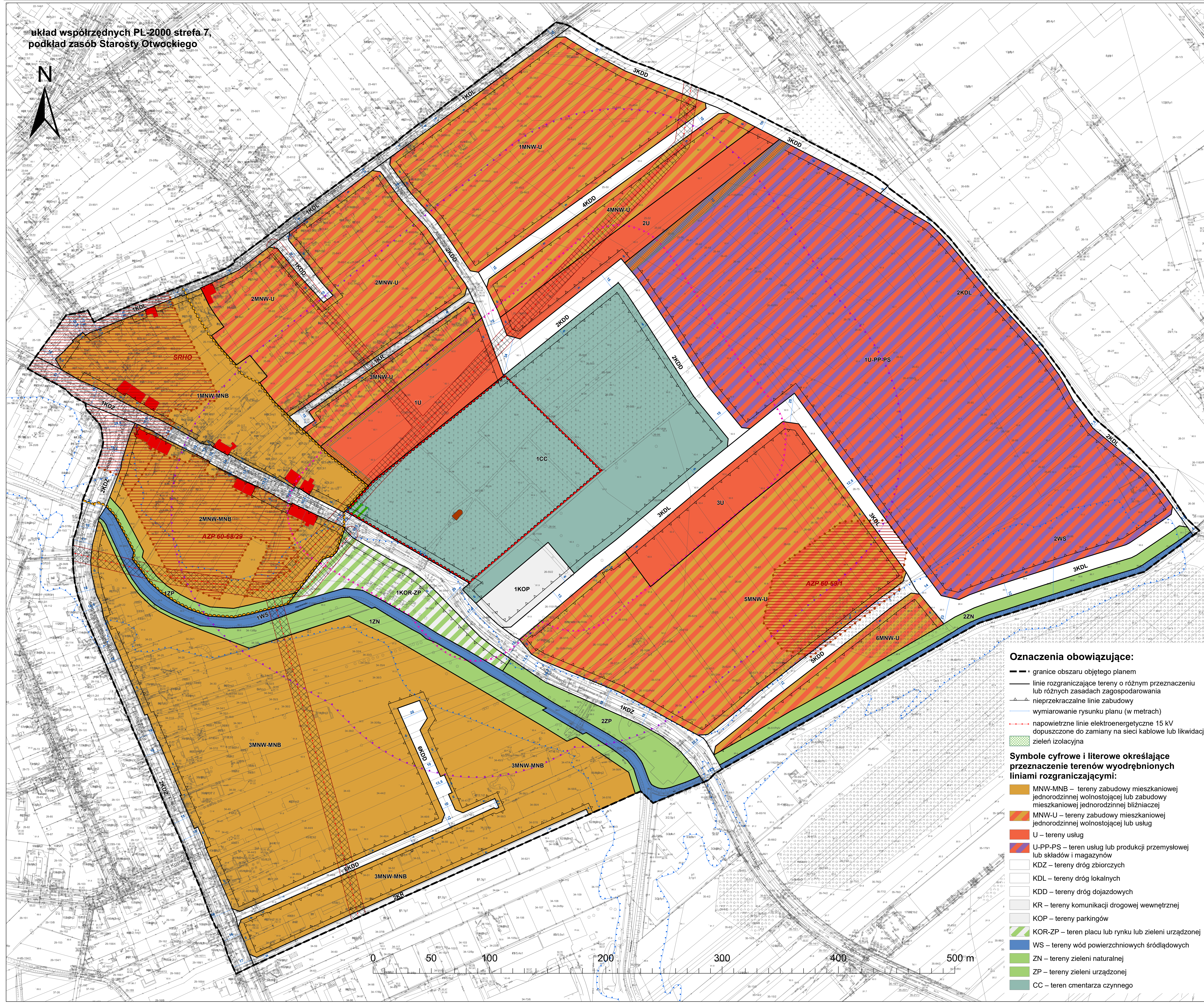
układ współrzędnych PL-2000 strefa 7,
podkład zasób Starosty Otwockiego



GMINA KARCZEW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA REJONU CMENTARZA W KARCZEWIE

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VII/56/2024
RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE 21 PAŹDZIERNIKA 2024 R.
SKALA 1:1000



LEGENDA DLA PLANU I FORM

SYMBOLY KRAJOWE

SYMBOLY MIASTO

SYMBOLY GMINA

SYMBOLY OCHRONY

SYMBOLY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

SYMBOLY INFORMACYJNE

SYMBOLY OBYWATELSKIE

SYMBOLY WYKONAWCZE

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 2

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 3

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 4

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 5

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 6

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 7

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 8

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 9

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 10

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 11

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 12

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 13

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 14

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 15

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 16

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 17

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 18

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 19

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 20

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 21

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 22

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 23

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 24

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 25

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 26

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 27

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 28

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 29

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 30

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 31

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 32

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 33

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 34

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 35

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 36

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 37

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 38

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 39

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 40

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 41

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 42

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 43

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 44

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 45

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 46

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 47

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 48

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 49

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 50

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 51

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 52

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 53

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 54

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 55

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 56

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 57

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 58

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 59

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 60

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 61

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 62

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 63

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 64

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 65

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 66

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 67

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 68

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 69

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 70

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 71

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 72

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 73

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 74

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 75

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 76

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 77

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 78

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 79

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 80

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 81

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 82

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 83

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 84

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 85

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 86

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 87

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 88

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 89

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 90

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 91

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 92

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 93

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 94

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 95

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 96

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 97

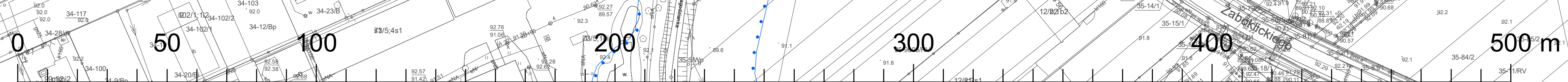
SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 98

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 99

SYMBOLY WYKONAWCZE - DODATKOWE 100

- Oznaczenia obowiązujące:**
- granice obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - wymiarowanie rysunku planu (w metrach)
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji
 - zieleni izolacyjna
- Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:**
- MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
 - MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
 - U – tereny usług
 - U-PP-PS – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
 - KZD – tereny dróg zbiorczych
 - KDL – tereny dróg lokalnych
 - KDD – tereny dróg dojazdowych
 - KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
 - KOP – tereny parkingów
 - KOR-ZP – teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej
 - WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - ZN – tereny zieleni naturalnej
 - ZP – tereny zieleni urządzonej
 - CC – teren cmentarza czynnego

- Obszary i obiekty podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:**
- granice cmentarza wpisanego do rejestru zabytków
 - kaplica grobowa wpisana do rejestru zabytków
- Obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniemi planu:**
- granice strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Karczewa, ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji
 - cmentarz żołnierzy WP z II wojny światowej, ujęty w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków
 - strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
 - kapliczka przydrożna ujęta w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków
 - obiekty o zachowanych walorach artystycznych i historycznych
- Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**
- strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV
 - granice strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m
 - granice strefy sanitarnej od cmentarza od 50 do 150 m
- Oznaczenia informacyjne:**
- granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/56/2024
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia 21 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami), Rada Miejskiej w Karczewie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza w Karczewie**, w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

L p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Karczewa w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Karczewie w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1 wyłożenie								
1	11.04.24	BAKS Kazimierz Sielski	Dz. ewid. 52, 53, 55, 56, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 79, 81, 82, 84, 85, 93, 96, 97/2, 75, 76 Karczew Tereny oznaczone symbolami 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 2U, 3U 1KOP, 2KDL, 3KDL, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 2ZN,	+ pkt. 1 (część), 2 (część)	- pkt. 1 (część), 2 (część)	+ pkt. 1 (część), 2 (część)	- pkt. 1 (część), 2 (część)	Uwaga dotyczy: 1. zmiany linii rozgraniczającej tereny MNW-U, U, wraz z zmianą przebiegu dróg KDL i KDD (w tym likwidacją drogi 5KDD) oraz zmianą przeznaczenia terenu 1KOP na cele usługowe – zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi. 2. zmiany przeznaczenia terenu 4MNW-U na przeznaczenie produkcyjno – magazynowe, z dopuszczeniem obiektów

								<p>towarzyszących takich jak biura i hotele pracownicze i zabudowę mieszkaniową jednorodziną i przeznaczeniem uzupełniającym na cele parkingów. Dla terenów podlegających zmianie przeznaczenia zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 20 m i 15 m w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 1,5 (z ustalonej w projekcie planu na 1,2), zwiększenie udziału powierzchni zabudowy do 75% działki budowlanej (z ustalonej w projekcie planu na 60%), zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 15% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w planie na 25%) oraz dopuszczenie stosowania dla zabudowy usługowej i produkcyjnej</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>dachów spadzistych i płaskich o nachyleniu połąci dachowych od 5 do 45 stopni.</p> <p>1. wnoszone zmiany są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew. Uwzględniają one również układ własności gruntów w obszarze sporządzanego planu. Jednocześnie wprowadzane zmiany nie powodują utrudnień w obsłudze komunikacyjnej terenów, a zmieniają jedynie przepływ potoków ruchu na terenach o skoncentrowanej własności gruntów. Brak pełnego uwzględnienia uwagi w tym pkt. wynika z treści uwag zgłoszonych przez innych właścicieli gruntów, skutkujących m. in. rozwojem zabudowy usługowej na granicy terenów mieszkaniowo – usługowych i koniecznością izolacji przestrzennej terenów mieszkaniowych od terenów usługowych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>poprzez wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej na granicy pomiędzy funkcją usługową i mieszkaniowo – usługową, czy koniecznością zachowania zgodności ze studium w zakresie obudowy cieków wodnych.</p> <p>2. Wnoszone zmiany w zakresie przeznaczenia terenów są niezgodne z przeznaczeniem terenów wskazywanym przez składającego uwagę w jej pkt.</p> <p>1. Wnoszone zmiany przeznaczenia terenów są charakterystyczne dla intensywnej zabudowy produkcyjno – usługowej, a nie dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej (jednorodzinnej). W tym zakresie wnoszone zmiany są również niezgodne z polityką przestrzenną gminy określoną dla strefy UM w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Karczew.</p> <p>Wskaźniki urbanistyczne wskazywane do zmiany w treści uwagi również są niezgodne ze studium,</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								szczególnie w zakresie wysokości zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźniki te powodują jednak, że niemożliwa jest również zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy – brak możliwości osiągnięcia wysokości wskaźnika na gruncie. Jedyny wskaźnik, który może być uwzględniony na gruncie przy zastosowaniu wskaźnika wysokości zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej to wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy. Nie ma również przeciwwskazań do uwzględnienia uwagi w zakresie dopuszczonej geometrii dachów.
2	11.04.24	Parafia Rzymsko-Katoliczna Św. Wita	Dz. ewid. 55/2 obr. 26 Karczew oraz działki położone w rejonie cmentarza przy ulicy Akacyjowej i	+ pkt. 1	- pkt. 2, 3, 4	+ pkt. 1	- pkt. 2, 3, 4	Uwaga dotyczy: 1. zmiany przeznaczenia terenu 1KOP i części drogi 6KDD na cele usługowe – zgodnie z załącznikiem

			<p>tereny oznaczone symbolem U</p> <p>Tereny oznaczone symbolami 2U, 1KOP, 2KOP, 6KDD</p>				<p>graficznym do uwagi</p> <p>2. zmiany przeznaczenia terenu 2KOP na cele usługowe</p> <p>3. przeniesienia terenu parkingu związanego z obsługą cmentarza w rejon ul. Akacjowej – zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi</p> <p>4. zmiany przeznaczenia terenu U wyznaczonego po terenie 2KOP na zabudowę przemysłową, składy i magazyny oraz parkingi</p> <p>1. wnoszona zmiana jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew – tereny znajdują się w strefie funkcjonalno – przestrzennej UM. Zmiana jest również zgodna z inną uwagą osoby będącej właścicielem działek sąsiadujących z przedmiotowym terenem. Likwidacja parkingu nie ma wpływu na warunki obsługi komunikacyjnej terenów. Został on wyznaczony</p>
--	--	--	---	--	--	--	--

								<p>na potrzeby własne składającego uwagę – zarządcy cmentarza.</p> <p>2, 4. wnoszone zmiany są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew. Przedmiotowy teren znajduje się strefie funkcjonalno – przestrzennej ZC, w której oprócz cmentarza dopuszczalne jest przeznaczenie terenów na cele infrastruktury komunikacyjnej i technicznej związanej z jego obsługą.</p> <p>3. Wnoszona zmiana jest nieuzasadniona innymi uwagami właścicieli gruntów, wskazującymi na realizację w tej części planu innych form przeznaczenia terenu.</p> <p>Wnoszona w uwadze lokalizacja parkingu nie została wskazana na gruntach zarządzającego cmentarzem.</p>
3	12.04.24	Osoba fizyczna	Dz. ewid. 64 obr. 26 Karczew Tereny oznaczone		-		-	Uwaga dotyczy braku zgody na poszerzenie cmentarza w kierunku wskazanym w projekcie planu,

			symbolami 5MNW-U, 3U					w tym, ze względem na brak określenia w prognozie oddziaływania na środowisko perspektywy czasowej wyczerpania się rezerw powierzchni grzebalnej w części istniejącej i projektowanej cmentarza, brakiem perspektywy czasowej realizacji planu miejscowego(pla nu inwestycyjnego), wprowadzeniem nowych uciążliwości (cmentarza) dla rozwijających się terenów mieszkaniowych, nieuwzględnienia poszerzenia cmentarza w kierunku północnych, w stronę dzielnicy przemysłowej, braku uwzględnienia odszkodowań dla właścicieli gruntów z tytułu obniżenia wartości gruntów, ze względu na poszerzenie istniejącego cmentarza i powiązane z tym wprowadzenie ustaleń w projekcie planu określających wysokość renty planistycznej dla terenów sąsiadujących w planowanym cmentarzem w w wysokości 20% Wprowadzane uwagi nie mają osadzenia w toku
--	--	--	----------------------------	--	--	--	--	--

								<p>formalno – prawnym prowadzonej procedury planistycznej. Plan miejscowy jest realizowany na wniosek zarządcy cmentarza istniejącego, tj. Parafii Rzymsko – Katolickiej Św. Wita. Podmiot zarządzający cmentarzem zgłosił wyczerpywanie się rezerw powierzchni grzebalnej na istniejącej części cmentarza, co powoduje konieczność poszerzenia go. Zarządzający cmentarzem posiada grunty z nim sąsiadujące, które miały być przeznaczone na cele powiększenia cmentarza istniejącego. Cel ten został uwzględniony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowani a przestrzennego gminy Karczew, gdzie przewidziano powiększenie cmentarza w kierunku wschodnim. Wskazanie zatem rezerw terenowych na rzecz poszerzenia cmentarza w kierunku północnym w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowani u przestrzennym</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>skutkowałoby istotnym naruszeniem prawa, poprzez niezachowanie zgodności planu miejscowego i studium. Plan miejscowy jest aktem prawa lokalnego i nie może warunkować wykonania jego ustaleń karencjami czasowymi bądź wprowadzać ograniczeń jego realizacji od pojawiającego się zapotrzebowania inwestycyjnego. Zaspokojenie potrzeb społeczności lokalnej na powierzchnię grzebalną cmentarza jest obecnie niemożliwe do określenia. Zależy ono od sytuacji demograficznej gminy (natężenia zgonów). Wyczerpanie się jednak rezerw terenowych, zgodnie z wnioskiem zarządcy istniejącego cmentarza, uniemożliwi lokalnej społeczności organizowanie pochówków. Argument wskazujący na konieczność określenia odszkodowań dla właścicieli gruntów w skutek poszerzenia cmentarza nie ma osadzenia w sytuacji</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>użytkowania gruntów. Grunty, które znajdują się поблизу planowanego cmentarza obecnie nie są przeznaczone w planach miejscowych na cele budowlane i w większości są gruntami rolnymi. Realizacja cmentarza zatem nie powoduje utraty wartości gruntów, a wręcz przeciwnie, po wejściu w życie będą one posiadały status gruntów przeznaczonych na cele budowlane i zatem nastąpi wzrost ich wartości. Stąd w projekcie planu ustalono stawkę renty planistycznej, która może pokryć koszty gminy związane z uzbrojeniem nowych terenów budowlanych w infrastrukturę drogową i techniczną. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa cmentarze nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, co powoduje, że argument osoby składającej odnoszący się do uciążliwości cmentarza dla gruntów sąsiednich nie ma uzasadnienia.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								Ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z sąsiedztwa cmentarz są wynikiem powiększenia stref sanitarnych od cmentarza istniejącego. Strefy te nie uniemożliwiają realizację zabudowy, a jedynie ograniczają realizację niektórych budynków, np. zabudowy mieszkaniowej. Zasięg powiększonych stref sanitarnych uzyskał pozytywną opinię organów odpowiedzialnych za opiniowanie planu miejscowego w tym zakresie, co wskazuje, że nie ma zagrożenia objęcia strefą sanitarną istniejącej zabudowy mieszkaniowej w skutek powiększenia powierzchni istniejącego cmentarza.
4	10.04.24	Osoba fizyczna	Dz. ewid. 95 obr. 25 Karczew Tereny oznaczone symbolami 1U, 2KDD	+ część	- część	+ część	- część	Uwaga dotyczy utrzymania ustaleń projektu planu dla działki objętej uwagą Wskutek złożonych uwag do wykładanego projektu planu podstawowe przeznaczenie terenów działki objętej niniejszą uwagą nie ulegnie zmianie. W skutek uwag złożonych przez

								innych właścicieli gruntów zostanie natomiast wprowadzona korekta ustaleń projektu planu wykluczająca realizację na terenie 1U obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz na granicy z terenami mieszkaniowymi zostanie wyznaczony pas zieleni izolacyjnej rozdzielającej przestrzennie tereny o różnych zasadach zagospodarowania.
5	09.04.24	Osoba fizyczna	Tereny oznaczone symbolami 1CC, 3U, 5MNW-U	+ pkt. 4, 5	- pkt. 1, 2, 3	+ pkt. 4, 5	- pkt. 1, 2, 3	Uwaga dotyczy: 1. wprowadzenia podziału strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza równomiernie po 25 m z gruntów zarządcy cmentarza i właścicieli gruntów przylegających do planowanego poszerzenia cmentarza 2. wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej na granicy cmentarz („za parkanem”) o szerokości 2 m 3. ograniczenia wysokości budynków usługowych na terenie 3U do 8 m, tak jak dla terenów

								<p>mieszkalnych</p> <p>4. wykreślenia z ustaleń dla terenu 3U możliwości realizacji obiektów produkcyjnych i składów oraz ewentualna zamiana przeznaczenia tego terenu na parking</p> <p>5. dopuszczenia realizacji na działkach 57/3, 59, 60/2 obr. 26 dojazdów nieoznaczonych na rysunku o szerokości mniejszej niż 6 m</p> <p>1. zmiana przebiegu strefy sanitarnej od cmentarza zgodnie z treścią uwagi skutkowałaby zmniejszeniem powierzchni poszerzanego cmentarza o ok. 50%.</p> <p>Wyznaczona w ten sposób rezerwa terenowa na cmentarz nie zaspokajałaby potrzeb zarządcy cmentarza i lokalnej społeczności</p> <p>2. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa cmentarz nie jest zakwalifikowany do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tym samym nie można stwierdzić możliwości występowania uciążliwości dla terenów sąsiednich,</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>związanej z jego funkcjonowaniem . Dodatkowo cmentarz jest oddzielony od terenów mieszkaniowo – usługowych projektowaną drogą publiczną, która zapewnia izolacyjność przestrzenną cmentarza i terenów mieszkaniowo – usługowych. Wyznaczanie zatem dodatkowego pasa izolacyjnego pomiędzy funkcjami w miejscu wskazanym w uwadze nie ma uzasadnienia przestrzennego.</p> <p>3. obniżenie wysokości zabudowy na terenie 3U nie ma uzasadnienia funkcjonalnego. Przedmiotowy teren ma ograniczone możliwości realizacji zabudowy usługowej (ze względu na położenie w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m) chociaż jest związany z częściami działek położonych w terenie MNW-U. Dalsze ograniczanie możliwości zagospodarowania go poprzez obniżanie wskaźników urbanistycznych znacząco zmniejszyłoby jego atrakcyjność inwestycyjną.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>Uwaga nie ma potwierdzenia w uwagach składanych przez właścicieli gruntów, na których teren został wyznaczony.</p> <p>4. wykluczenie możliwości realizacji obiektów produkcyjnych i składów na terenie 3U ma uzasadnienie w jego sąsiedztwie z terenami mieszkaniowo – usługowymi. Uwzględnienie uwagi znacząco zmniejszy uciążliwość funkcjonowania tych terenów dla zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo w projekcie planu zostanie wyznaczony pas zieleni izolacyjnej oddzielający funkcje usługowe od mieszkaniowo – usługowych</p> <p>5. zmiana uzasadniona istniejąca strukturą własności gruntów w terenie 5MNW-U. Dopuszczalne szerokość dojazdów, przy zachowaniu funkcjonalności obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, może wynieść 5 m.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

6	12.04. 24	Osoba fizyczna	Dz. ewid. 62/1, 62/2, 62/3, 62/4, 62/6, 62/7, 62/8, 62/9, 63, 67 obr. 26 Karczew Tereny oznaczone symbolami 3U, 5MNW- U		-		-	Uwaga dotyczy: 1. wprowadzenia na rysunek planu podziału działki 62/5 obr. 26 na działki 62/6, 62/7, 62/8, 62/9 2. zmiany przeznaczenia terenu 5MNW- U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oznaczonych w projekcie planu symbolem MNW-MNB 3. zmniejszeniu minimalnej powierzchni działki budowlanej na terenie 3MNW- U do 350 m ² (z ustalonej w planie na 1000 m ²) 4. zmiana przeznaczenia terenu 3U na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oznaczonych w projekcie planu symbolem MNW-MNB 5. zmiany zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m, w sposób uwzględniający wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowani a terenu 1. podkład mapowy, na którym sporządza
---	--------------	----------------	--	--	---	--	---	--

								<p>się projekt planu miejscowego został pozyskany ze starostwa powiatowego w Otwocku i stanowi on mapę zasadniczą. Organ udostępniający mapę nie wskazał na niej podziałów działki 62/5. Ingerencja w treść pozyskanego podkładu mapowego jest poza kompetencjami gminy.</p> <p>2, 3. zmiana niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Karczew. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie funkcjonalno – przestrzennej UM, w której studium nie uwzględnia wskaźników i parametrów urbanistycznych dla zabudowy bliźniaczej. Zmiana nie ma również umocowania w innych uwagach składanych do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu.</p> <p>4. zmiana nie jest możliwa ze względu na przepisy z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. 1959 nr 52 poz. 315). Przedmiotowy teren w całości znajduje się w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m strefie, w której nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Zmiana przeznaczenia terenu zgodnie z treścią uwagi uniemożliwiłaby zagospodarowanie terenu zgodnie z przyjętym w planie przeznaczeniem terenów, co naruszałoby obowiązującą technikę prawodawczą.</p> <p>5. zmiana przebiegu strefy sanitarnej od cmentarza zgodnie z treścią uwagi skutkowałaby brakiem możliwości poszerzenia istniejącego cmentarza.</p> <p>Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu niezakończone decyzją o pozwoleniu na budowę nie są wiążące przy sporządzaniu planu miejscowego.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

7	12.04. 24	Osoba fizyczna	Dz. ewid. 57/5, 57/8 obr. 26 Karczew, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami MNW-U, U Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami MNW-U, U, w tym teren 5MNW-U oraz tereny 1CC i 6KDD		-		-	Uwaga dotyczy: 1. udzielenia wyjaśnień i sprecyzowanie ustaleń projektu planu dla terenów MNW- U i U w zakresie parametru działki i jej frontu dla procedury scaleń i podziałów nieruchomości oraz profilu działalności produkcyjnej i magazynowo – składowej dopuszczonej jako przeznaczenie uzupełniające 2. niezasadnego ustalenia stawki renty planistycznej na 20%, w tym ze względu na brak przybliżonego terminu realizacji inwestycji 3. braku wyodrębnienia odrębnego oznaczenia dla części cmentarza powiększanego projektem planu 4. oznaczenia na rysunku planu nie tylko ogrodzenia zabytkowego, ale również ogrodzenia istniejącego cmentarza i jego powiększonej części 5. wskazania
---	--------------	----------------	---	--	---	--	---	---

								<p>terminu realizacji drogi 6KDD, określenie odległości zabudowy od niej, w tym dla budynków gospodarczych oraz wskazanie szerokości drogi (jezdni) i chodnika</p> <p>1. uwzględnienie uwagi nie jest możliwe ponieważ osoba składająca uwagę nie sprecyzowała o jaki zakres zmian ustaleń projektu planu wnosi</p> <p>2. uwzględnienie uwagi nie jest możliwe ponieważ osoba składająca uwagę nie doprecyzowała zakresu zmniejszenia stawki procentowej, która jest parametrem obligatoryjnym do umieszczenia w ustaleniach planu miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnoszony w uwadze argument zasadności ustalenia stawki w powiązaniu z terminem realizacji inwestycji nie ma osadzenia w przepisach prawa. Plan miejscowy jest aktem prawa lokalnego i nie podlega etapowaniu w zależności od</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>terminu wykonania jakiejś inwestycji dopuszczonej do realizacji na podstawie jego ustaleń.</p> <p>3. planowane poszerzenie cmentarza jest przeznaczaniem terenu tożsamym z przeznaczeniem jego istniejącej części i podlega tym samym zasadom zagospodarowania, . Wydzielanie dodatkowego terenu nie ma uzasadnienia formalnego (Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz. U. 2021 poz. 2404) i funkcyjnego (brak podstawy to rozdzielania liniami rozgraniczającym i terenów o tych samych zasadach zagospodarowania)</p> <p>4. na rysunku projektu planu nie oznaczono ogrodzeń jako obowiązujących ustaleń planu, zasady realizacji ogrodzeń, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie są przedmiotem</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>planu. Widoczne na rysunku planu ogrodzenia są jedynie elementem mapy pokładowej, na której sporządza się plan miejscowy.</p> <p>5. plan miejscowy jest aktem prawa lokalnego i nie jest projektem inwestycyjnym. Plan miejscowy nie określa terminów inwestycji wskazanych do realizacji w jego granicach. Wskazanie terminu realizacji tych inwestycji byłoby istotnym naruszeniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Odległość zabudowy od pasa drogowego drogi 6KDD określają wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, które dla przedmiotowej drogi zostały wyznaczone w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę. Wskazana odległość jest zgodna z odległością normatywną zabudowy od drogi gminnej klasy dojazdowej określonej w przepisach ustawy prawo o drogach publicznych. Lokalizacja chodnika, jezdni i ich szerokości nie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								jest przedmiotem planu miejscowego. Zostanie ona wskazana w projekcie budowlanym, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawa. Plan miejscowy określa przeznaczenie terenów, zasady ich zagospodarowania, w tym ograniczenia w ich zagospodarowaniu o ile występuje taka potrzeba.
8	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych,

								<p>na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowionego uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>zagospodarowani a przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowanych nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy.</p> <p>Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prawodawczą.</p> <p>Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowani a zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>funkcjonowania gminy obiektów i urzędzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								renty planistycznej jest nieuzasadnione.
9	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag

								<p>zgłaszanych w treści złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U.</p> <p>Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowionego uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowanych nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy.</p> <p>Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prawodawczą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz składów i magazynów na terenach graniczących z</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowania a zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>gruntów, na których zostały one wyznaczone. g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowani a terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.</p>
10	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium

								<p>uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego e) naruszenie studium poprzez
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag.</p> <p>Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowione go uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami).</p> <p>Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowanych nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa.</p> <p>Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu.</p> <p>Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>zagospodarowani a przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy. Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prawodawczą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowania a zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.</p>
11	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	<p>+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)</p>	<p>- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g</p>	<p>+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)</p>	<p>- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g</p>	<p>Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska,</p>

								przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U.</p> <p>Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszonej uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>treści ją składającego skutkowałyby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowionego uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowanych nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>dopuszczalne poziomy hałas powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy. Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>technikę prowadzącą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowania zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.
12	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

								wraz z uszczegółowion ym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowa nie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowione go uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami).</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowani a przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów zagospodarowanych nie obejmują</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy. Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prawodawczą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowani a zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone. g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowani a terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.</p>
13	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami	+ część, w tym lit. c (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część),	+ część, w tym lit. c (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część),	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu

			od MNW-U, U i KOP), d, e, f (część)	f (część), g), d, e, f (część)	f (część), g	dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowa nia przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW- U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowa niu przestrzennym, wraz z uszczegółowion ym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez
--	--	--	----------------------	------------------------------	--------------------	------------------------------	--------------------	---

								<p>odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowione go uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowanych nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów o określonych dopuszczalnych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy. Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prowadzącą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowania zostanie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.
14	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu

								<p>uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegółwiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>wyłącznie na podstawie uszczegółowione go uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami).</p> <p>Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowani a przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowany ch nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy. Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prawodawczą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowania a zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.
17	11.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4

								<p>ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>MNW-U c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>zagospodarowani u przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowionego uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowanych nie obejmujących zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy.</p> <p>Wyznaczenie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag,</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowani a zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>h parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowani a terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

16	12.04. 24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część) , f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część) , f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium
----	--------------	----------------	---	---	--	---	--	---

								<p>wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowione go uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko)</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowani a przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowanych nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy. Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prowadzącą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz składów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowani a zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.
17	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

								<p>gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U.</p> <p>Dopiero w treści</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowione go uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowani a przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowanych nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo –</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy. Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prawodawczą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowania a zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.
18	11.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek

								<p>procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowa niu przestrzennym, wraz z uszczegółowion ym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowa</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>nie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowione go uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>planu zagospodarowani a przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowanych nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>miejsowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy.</p> <p>Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prawodawczą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowania zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.
19	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag

								<p>zgłaszanych w treści złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U.</p> <p>Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowionego uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowanych nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy.</p> <p>Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prawodawczą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz składów i magazynów na terenach graniczących z</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowania a zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowani a terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.</p>
20	11.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium

								<p>uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego e) naruszenie studium poprzez
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag.</p> <p>Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowione go uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami).</p> <p>Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowanych nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa.</p> <p>Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu.</p> <p>Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>zagospodarowani a przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy. Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prawodawczą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowania a zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.
21	11.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska,

								<p>przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U.</p> <p>Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>treści ją składającego skutkowałyby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowionego uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowani a przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowany ch nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>dopuszczalne poziomy hałas powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy. Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>technikę prowadzącą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowania zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.
22	10.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

								wraz z uszczegółowion ym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowa nie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowione go uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami).</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowani a przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowany ch nie obejmują</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy. Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prawodawczą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowani a zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone. g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowani a terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.</p>
23	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami	+ część, w tym lit. c (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część),	+ część, w tym lit. c (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część),	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu

			od MNW-U, U i KOP), d, e, f (część)	f (część), g), d, e, f (część)	f (część), g	dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowa nia przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW- U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowa niu przestrzennym, wraz z uszczegółowion ym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez
--	--	--	----------------------	------------------------------	--------------------	------------------------------	--------------------	---

								<p>odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>przeznaczenia uzupełniającego e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowione go uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacji planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowanych nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów o określonych dopuszczalnych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy. Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prowadzącą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowania zostanie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.
24	11.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu

								<p>uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegółwiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>wyłącznie na podstawie uszczegółowione go uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami).</p> <p>Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowani a przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowany ch nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałas powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy. Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prawodawczą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowania a zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone. g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.
25	11.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4

								ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>MNW-U c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>zagospodarowani u przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowionego uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowanych nie obejmujących zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy.</p> <p>Wyznaczenie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag,</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowani a zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>h parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowani a terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

26	11.04. 24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część) , f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część) , f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium
----	--------------	----------------	---	---	--	---	--	---

								<p>wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowione go uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko)</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowanych nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,</p> <p>c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy.</p> <p>Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prawodawczą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz składów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowani a zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.
27	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

								<p>gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowione go uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowani a przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowanych nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy. Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prowadzącą. Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowania a zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.
28	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz

								<p>stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>niekwalifikowa nie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW- U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC g) obniżenie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>ustalanej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych,</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw formalnych do usunięcia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska czy wyeliminowania z ustaleń projektu planu całych terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie uszczegółowionego uzasadnienia tego pisma, tj.:</p> <p>a) wnoszone zmiany nie mają osadzenia w przepisach art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (więc również raportu oddziaływania na środowisko) wymaga realizacja planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 tej ustawy albo jeżeli o jej przeprowadzenie wystąpi podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia lokalizowanego</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>na obszarach objętych formami ochrony przyrody. W § 10 pkt. 3 projektu uchwały wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc zarówno przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te, zgodnie z cytowanymi przepisami ustawy o informacji środowiskowej wykluczają możliwość realizacji wszystkich inwestycji, dla których może wystąpić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalenia te są zatem w pełni zgodne z ograniczeniami wprowadzonymi do studium i nie ma tym samym podstaw do zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie</p> <p>b) zgodnie z przepisami art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54) przy sporządzaniu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>miejscowego planu zagospodarowani a przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1. Wyodrębnione tam typy terenów faktycznie zagospodarowanych nie obejmują zabudowy usługowej mieszanej, tj. takiej, której nie można jednoznacznie wskazać funkcji dominującej, która podlega ochronie przed hałasem, np. realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, czy szpitali i domów opieki społecznej. Na terenach U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, która również podlega ochronie przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Przepisy art. 114 ust. 2 cytowanej ustawy jednoznacznie określają, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>Brak możliwości określenia przeważającej rodzaju działalności usługowej na terenach U, w tym niskiego prawdopodobieństwa realizacji przy granicy cmentarza rodzajów działalności usługowej podlegającej szczególnej ochronie przed hałasem i całkowity brak możliwości realizacji zabudowy usługowej wyklucza zasadność kwalifikacji tych terenów do terenów o określonych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, c) tereny U objęte uwagą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostały zakwalifikowane do strefy funkcjonalno – przestrzennej I-UM, w której wskazano priorytet zarówno do realizacji usług, małych i średnich obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej. Jednocześnie w studium dla tej strefy nie wskazano powiązań lub ograniczeń wprowadzania w</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>planach miejscowych przeznaczeń uznanych za priorytetowe dla strefy.</p> <p>Wyznaczenie zatem terenów o przeznaczeniu wyłącznie usługowym jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wskazaną w studium. Na zasadność przyjęcia takiego przeznaczenia terenów wpływa położenie ich w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m, w której zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą technikę prawodawczą.</p> <p>Zmiana przeznaczenia terenów U na tereny MNW-U</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>jest możliwa wyłącznie w ich części położonych poza strefą sanitarną od cmentarza do 50 m lub terenach objętych częściowo tą strefą, o ile będzie możliwa ich parcelacja na działki budowane w sposób umożliwiający realizację budynków mieszkalnych poza granicami tej strefy, d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U działalności produkcyjnej oraz składów i magazynów na (jako przeznaczenia uzupełniającego) jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy dla strefy UM, w granicach której znajdują się te tereny. W strefie tej w studium dopuszczono realizację zarówno małych i średnich obiektów produkcyjnych, jak i obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowani a zostanie również wprowadzony pas zieleni izolacyjnej oddzielający tereny usługowe od terenów mieszkaniowo – usługowych.</p> <p>f) wyznaczenie w projekcie planów rezerw terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.
2 wyłożenie								
1	19.07. 24	Osoby fizyczne	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „nie dopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów</p>

								<p>MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pasa zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>faktycznie zagospodarowany, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowani a terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowani a zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu.</p> <p>Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowani a oraz , tym samym nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe.</p> <p>Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
2	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „nie dopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie</p>

							<p>przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>uwagi skutkowałyby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>projekcie planu przeznaczeniem terenu.</p> <p>Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowani a oraz , tym samy nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe.</p> <p>Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa,</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
3	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i</p>

			3MNW-U					<p>usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z</p>
--	--	--	--------	--	--	--	--	--

							<p>przyjętym przeznaczeniem terenów Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowany ch, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowani a terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłyby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowani a zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu.</p> <p>Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowani a oraz , tym самы nie ma uzasadnienie</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
4	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu		-		-	Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania

			symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U					<p>jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--

							<p>możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania a terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłyby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowani a zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu.</p> <p>Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>uciążliwe formy jego zagospodarowani a oraz , tym samy nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe.</p> <p>Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								projektu planu. Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakiegokolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”. Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości

							<p>realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu zagospodarowani a terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłyby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowani a zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowani a oraz , tym samym nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwość dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
6	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki</p>

								<p>jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń §</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>możliwości realizacji zagospodarowani a zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowani a oraz , tym same nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
7	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem		-		-	Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek

			1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U					<p>budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłyby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowani a zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu.</p> <p>Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>jego zagospodarowani a oraz , tym samy nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe.</p> <p>Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług,</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
8	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji</p>

								<p>zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo –</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowani a oraz , tym samy nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem,</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
9	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej.</p>

							<p>Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>realizacji zagospodarowani a zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu.</p> <p>Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowani a oraz , tym samy nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe.</p> <p>Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
10	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz		-		-	Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w

			tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U					<p>ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowani a terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłyby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowani a zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu.</p> <p>Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>jego zagospodarowani a oraz , tym samy nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe.</p> <p>Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług,</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
11	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji</p>

							<p>zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania a terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłyby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania a zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowani a oraz , tym samy nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
12	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej</p>

							<p>niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń §</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>możliwości realizacji zagospodarowani a zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu.</p> <p>Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowani a oraz , tym same nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe.</p> <p>Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
13	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem		-		-	Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek

			1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U					<p>budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania a terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłyby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowani a zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu.</p> <p>Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>uciążliwe formy jego zagospodarowani a oraz , tym samy nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe.</p> <p>Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								projektu planu. Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
14	18.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakiegokolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”. Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości

							<p>realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu zagospodarowani a terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowani a zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowani a oraz , tym samym nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
15	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki</p>

							<p>jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowani a zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW- U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowani a oraz , tym samy nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
16	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania</p>

			symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U					<p>jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--

							<p>możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowani a zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu.</p> <p>Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowani a oraz , tym samy nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe.</p> <p>Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
17	17.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 62/4, 62/6, 62/7, 62/8, obr. 26, teren oznaczony w projekcie planu symbolem 5MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy zmiany strefy sanitarnej od cmentarza od 50 do 150 m, ze względu na wydane decyzje pozwolenia na budowę budynku mieszkaniowych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz sporządzone akty notarialne sprzedaży nieruchomości.</p> <p>Uwzględnienie uwagi nie ma uzasadnienia w istniejącej sytuacji formalno – prawnej. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2024 r. poz. 576), w tym Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315) ograniczenia</p>

							<p>lokalizacji cmentarza odnoszą się do istniejącej zabudowy oraz dodatkowo w strefie sanitarnej od 50 do 150 m od cmentarza nie obowiązuje ścisły zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ograniczenia w tym zakresie dotyczą obowiązku podłączenia tej zabudowy do sieci wodociągowej, obowiązuje jedynie zakaz realizacji ujęć wody. Realizacja zatem budynków mieszkalnych na działkach objętych uwaga jest możliwa.</p> <p>Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmiany przeznaczenia terenu 5MNW-U dla działek objętych uwagą na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojąca i bliźniacza oraz zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1000 m² na 350 m². Uzasadnienie uwagi zgodnie z jej treścią odwołuje się do braku konieczności zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej gminy, w tym w</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>kontekście wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu a terenu, które nie są zgodne ze studium.</p> <p>Uzasadnienie braku uwzględnienia uwagi w tym zakresie jest tożsame z uzasadnieniem uwagi złożonej przez tą samą osobę w pierwszym wyłożeniu tj. wnoszona zmiana jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania a gminy Karczew. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie funkcjonalno – przestrzennej UM, w której studium nie uwzględnia wskaźników i parametrów urbanistycznych dla zabudowy bliźniaczej. Zmiana nie ma również umocowania w innych uwagach składanych do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu. Szczególnie dotyczy to dopuszczenia realizacji zabudowy bliźniaczej i rezygnacji z równorzędnego dopuszczenia realizacji usług.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>Wprowadzenie do projektu planu wnoszonych zmian mogłoby skutkować powstaniem konfliktów przestrzennych na granicy funkcji o różnych zasadach zagospodarowania terenów.</p> <p>Wskazywany w uwadze brak konieczności zachowania zgodności planu miejscowego ze studium nie ma osadzenia w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu u przestrzennym. Należy również zaznaczyć, że rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu u przestrzennym przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie było konieczne badanie ich zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p>
18	12.07.24	Osoby fizyczne	dz. ewid. nr. 95, obr. 26, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 6MNW-U, 3KDL, 2ZN		-		-	<p>Uwaga została odrzucona z przyczyn formalnych. Osoby ją składające nie złożyły jej na formularzu zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie</p>

								<p>wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509). W ogłoszeniu wskazano jako obowiązkową przy składaniu uwag. Można natomiast wyjaśnić, że uwagi zawarte w uwadze i dotyczące zmiany szerokości drogi 3KDL oraz szerokości pasa zieleni nieurządzonej 2ZN nie mogłyby być uwzględnione. W przypadku drogi 3KDL ze względu na jej funkcję jaką ma ona pełnić w obszarze objętym planem, tj. wyprowadzenie ruchu komunikacyjnego z rozległych terenów inwestycyjnych, a w przypadku zieleni nieurządzonej brak uwzględnienia uwagi wynika z konieczności zachowania zgodności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew. Natomiast zmiana odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od tej drogi z 6 m na 4 m nie powoduje znaczących zmian w zagospodarowaniu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								u terenów i może być uwzględniona bez przeszkód.
19	18.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 57/8, obr. 26, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 5MNW-U oraz tereny oznaczone symbolami 1-U		-		-	Uwaga nie może być uwzględniona ze względu na formę jej złożenia. Osobą ją składająca wyraziła swoje zdanie na temat ustaleń projektu planu w formie pytającej. Nie pozwala to na jednoznaczne określenie zakresu wnoszonych zmian do projektu planu. W uzasadnieniu uwagi można udzielić wyjaśnień na pytanie odnoszące się do ustaleń § 20 pkt. 4 lit. h w zakresie odniesienia powierzchni działki budowlanej do pozostałych wskaźników i parametrów urbanistycznych ustalonych w tym paragrafie, że wskaźnik ograniczający minimalną powierzchnie działki budowlanej nie ma bezpośredniego wpływu na wartość pozostałych wskaźników. Natomiast w odpowiedzi na pytanie czy w związku z dopuszczeniem w § 21 pkt. 3 lit. b możliwość

								realizacji usług rzemieślniczych, nie występuje konieczność wprowadzenia dodatkowych ustaleń zabezpieczających przed uciążliwościami pochodzącymi z tego terenu, można wyjaśnić, że na terenach U nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Przewodniczący Rady

Piotr Kwiatkowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/56/2024
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia 21 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami), Rada Miejskiej w Karczewie postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza w Karczewie**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) przebudowę i budowę dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD,
 - b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, od 1KDL do 3KDL, od 1KDD do 6KDD oraz terenach oznaczonych symbolami 1KOP, 1KOR-ZP, 1ZP, 2ZP;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Karczew, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady

Piotr Kwiatkowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/56/2024

Rady Miejskiej w Karczewie

z dnia 21 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę