

ZARZĄDZENIE Nr 69/2024
Burmistrza Karczewa
z dnia 14 maja 2024 roku

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza w Karczewie

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 roku, poz. 609) oraz art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 977, ze zmianami) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozstrzygnięcie uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza w Karczewie, w sposób określony w Załączniku Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Rozstrzygnięcie uwag wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu prognozy oddziaływania na środowisko, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko prowadzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza w Karczewie, w sposób określony w Załączniku Nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 3. Wykonanie Zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Rozwoju Gospodarczego i Strategii.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA REJONU CMENTARZA W KARCZEWIE**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	11.04.24	Przedsiębiorca	<p>1. Zmiana 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.</p> <p>2. Zmiana przeznaczenia terenu 4MNW-U na przeznaczenie produkcyjno – magazynowe, z dopuszczeniem obiektów</p>	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)	<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 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</p>

			<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 dachów spadzistych i płaskich o nachyleniu połaci dachowych od 5 do 45</p>				<p>terenów są niezgodne z przeznaczeniem terenów wskazywanym przez składającego uwagę w jej pkt. 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. Wskaźniki urbanistyczne wskazywane do zmiany w treści uwagi również są niezgodne ze studium, 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. Jedyne 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 dopuszczzonej geometrii dachów.</p>
--	--	--	---	--	--	--	---

			stopni.					
2	11.04.24	Parafia Rzymsko-Katolicja Św. Wita 05-480 Karczew, ul. Żaboklickiego 12	<p>1. zmiana przeznaczenia terenu 1KOP i części drogi 6KDD na cele usługowe – zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi</p> <p>2. zmiana przeznaczenia terenu 2KOP na cele usługowe</p> <p>3. przeniesienie terenu parkingu związanego z obsługą cmentarza w rejon ul. Akacyjowej – zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi</p> <p>4. zmiana przeznaczenia terenu U wyznaczonego po terenie 2KOP na zabudowę przemysłową, Skaldy i magazyny oraz parkingi</p>	Dz. ewid. 55/2 obr. 26 Karczew oraz działki położone w rejonie cmentarza przy ulicy Akacyjowej i tereny oznaczone symbolem U	Tereny oznaczone symbolami 2U, 1KOP, 2KOP, 6KDD	+ pkt. 1	- pkt. 2, 3, 4	<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 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 w 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. Wnoszona w uwadze lokalizacja parkingu nie została wskazana na gruntach zarządzającego cmentarzem.</p>
3	12.04.24	Osoba fizyczna	1. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m (z ustalonej w projekcie planu na 8 m), dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych i płaskich oraz przeniesienie ustaleń dla	Teren oznaczony symbolem 3MNW-MNB	Teren oznaczony symbolem 3MNW-MNB	+		Wnoszona zmiana jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew – teren znajduje się w strefie funkcjonalno – przestrzennej MN. Zmiana odpowiada istniejącym na gruncie warunkom zagospodarowania działek zabudowanych.

			terenu do odrębnego paragrafu, poza tereny objęte ochroną konserwatorską					
4	12.04.24	Osoba fizyczna	Brak zgody na poszerzenie cmentarza w kierunku wskazanym w projekcie planu, w tym, ze względu 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 (planu 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	Dz. ewid. 64 obr. 26 Karczew	Tereny oznaczone symbolami 5MNW-U, 3U		■	Wprowadzane uwagi nie mają osadzenia w toku formalno – prawnym prowadzonej procedury planistycznej. Plan miejscowy jest realizowany na wniosek zarządcy cmentarza istniejącego, tj. Parafii Rzymo – 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 zagospodarowania 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 zagospodarowaniu przestrzennym 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 użytkowania gruntów. Grunty, które znajdują się pobliżu planowanego cmentarza obecnie nie są przeznaczone w planach miejscowych na cele

			cmentarza i powiązane z tym wprowadzenie ustaleń w projekcie planu określających wysokość renty planistycznej dla terenów sąsiadujących w planowanym cmentarzem w w wysokości 20%						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 praojciec 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. 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.
5	10.04.24	Osoba fizyczna	Utrzymanie ustaleń projektu planu dla działki objętej uwagą	Dz. ewid. 95 obr. 25 Karczew	Tereny oznaczone symbolami 1U, 2KDD	+ część	- część	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.	
6	09.04.24	Osoba fizyczna	1. wprowadzenie podziału strefy sanitarnej do 50 m	Tereny oznaczone	Tereny oznaczone	+ pkt. 4,	- pkt. 1,	1. zmiana przebiegu strefy sanitarnej od cmentarza zgodnie z treścią uwagi skutkowałaby zmniejszeniem powierzchni poszerzanego cmentarza o ok. 50%.	

		<p>od cmentarza równomiernie po 25 m z gruntów zarządcy cmentarza i właścicieli gruntów przylegających do planowanego poszerzenia cmentarza</p> <p>2. wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej na granicy cmentarz („za parkanem”) o szerokości 2 m</p> <p>3. ograniczenie wysokości budynków usługowych na terenie 3U do 8 m, tak jak dla terenów mieszkalnych</p> <p>4. wykreślenie z ustaleń dla terenu 3U możliwości realizacji obiektów produkcyjnych i składów oraz ewentualna zamiana przeznaczenia tego terenu na parking</p> <p>5. dopuszczenie realizacji na działkach 57/3, 59, 60/2 obr. 26 dojazdów nieoznaczonych na rysunku o szerokości mniejszej niż 6 m</p>	<p>symbolami 1CC, 3U, 5MNW-U</p>	<p>symbolami 1CC, 3U, 5MNW-U</p>	<p>5</p>	<p>2, 3</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, 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. 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 istniejącą strukturą własności gruntów w terenie 5MNW-U. Dopuszczalne szerokość dojazdów, przy zachowaniu funkcjonalności obsługi</p>
--	--	--	----------------------------------	----------------------------------	-----------------	--------------------	---

								komunikacyjnej działek budowlanych, może wynieść 5 m.
7	12.04.24	Osoba fizyczna	<p>1. wprowadzenie na rysunek planu podziału działki 62/5 obr. 26 na działki 62/6, 62/7, 62/8, 62/9</p> <p>2. zmiana przeznaczenia terenu 5MNW-U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oznaczonych w projekcie planu symbolem MNW-MNB</p> <p>3. zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej na terenie 3MNW-U do 350 m² (z ustalonej w planie na 1000 m²)</p> <p>4. zmiana przeznaczenia terenu 3U na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oznaczonych w projekcie planu symbolem MNW-MNB</p> <p>5. zmiana zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m, w sposób</p>	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		<p>■</p> <p>1. podkład mapowy, na którym sporządza 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 które 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 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 obowiązująca technikę prawodawczą.</p> <p>5. zmiana przebiegu strefy sanitarnej od cmentarza zgodnie z treścią uwagi skutkowałaby brakiem możliwości poszerzenia istniejącego cmentarza. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu niezakończone decyzją o pozwoleniu na budowę nie są wiążące przy sporządzaniu planu miejscowego.</p>	

			uwzględniający wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu					
8.	12.04.24	Osoba fizyczna	<p>1. udzielenie 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</p> <p>2. niezasadne ustalenie stawki renty planistycznej na 20%, w tym ze względu na brak przybliżonego terminu realizacji inwestycji</p> <p>3. brak wyodrębnienia odrębnego oznaczenia dla części cmentarza powiększanego projektem planu</p> <p>4. oznaczenie na rysunku planu nie tylko ogrodzenia zabytkowego, ale również ogrodzenia istniejącego</p>	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		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 	<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 terminu wykonania jakiegokolwiek inwestycji dopuszczonej do realizacji na podstawie jego ustaleń.</p> <p>3. planowane poszerzenie cmentarza jest przeznaczeniem 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 rozgraniczającymi 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 planu. Widoczne na rysunku planu ogrodzenia są jedynie elementem mapy pokładowej,</p>

			<p>cmentarza i jego powiększonej części</p> <p>5. wskazanie terminu realizacji drogi 6KDD, określenie odległości zabudowy od niej, w tym dla budynków gospodarczych oraz wskazanie szerokości drogi (jezdni) i chodnika</p>					<p>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 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.</p>
9.	12.04.24	Osoba fizyczna	<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</p>	<p>Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP</p>	<p>Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP</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>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 zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw</p>

		<p>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 kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i</p>				<p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	---

		<p>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 znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p>				<p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	--

			g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)					<p>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 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,</p> <p>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 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</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	---

								<p>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 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	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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	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	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

		<p>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 wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do</p>				<p>uwagi w 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 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 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,</p>
--	--	--	--	--	--	--

		<p>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 wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP</p>				<p>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 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 przeważającego 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</p>
--	--	---	--	--	--	--

			<p>(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>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 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,</p> <p>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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>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 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 obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.</p>
11.	12.04.24	Osoba fizyczna	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f	- część, w tym lit. a, b, c (część) ,	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

		<p>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:</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</p>	<p>MNW-U, U i KOP</p>	<p>symbolami od MNW-U, U i KOP</p>	<p>(część)</p>	<p>f (część), g</p>	<p>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 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 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</p>
--	--	--	-----------------------	------------------------------------	-----------------------	----------------------------	---

		<p>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 przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów</p>				<p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	---

		<p>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>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 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,</p> <p>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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>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 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 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>
--	--	--	--	--	--	--	---

12.	12.04.24	Osoba fizyczna	<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, 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</p>	<p>Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP</p>	<p>Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP</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>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 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 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</p>
-----	----------	----------------	--	--	--	--	---	---

		<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 przeznaczenia</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 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 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>
--	--	--	--	--	--	---

			<p>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>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 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 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,</p> <p>d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								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.
13.	12.04.24	Osoba fizyczna	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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	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	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 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.: 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

		<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 dopuszczenie</p>				<p>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 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 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>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>– 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,</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 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</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,</p> <p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								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.
14.	12.04.24	Osoba fizyczna	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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	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	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 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>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 MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele</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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	---

		<p>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>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 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 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</p>
--	--	---	--	--	--	---

							<p>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,</p> <p>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 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 cmentarza 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>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 renty planistycznej jest nieuzasadnione.</p>
15.	12.04.24	Osoba fizyczna	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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	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	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 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

		<p>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 terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak</p>				<p>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 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 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>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 stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na</p>					<p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

			20%)					<p>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,</p> <p>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 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</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 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.	11.04.24	Osoba fizyczna	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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	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	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 zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw

		<p>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 kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i</p>				<p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	---

		<p>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 znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p>				<p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	--

			g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)					<p>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 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,</p> <p>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 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</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	---

								<p>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 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>
17.	12.04.24	Osoba fizyczna	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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	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	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

		<p>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 wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do</p>				<p>uwagi w 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 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 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,</p>
--	--	--	--	--	--	--

		<p>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 wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP</p>				<p>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 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 przeważającego 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</p>
--	--	---	--	--	--	--

			<p>(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>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 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,</p> <p>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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>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 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 obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.</p>
18.	12.04.24	Osoba fizyczna	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f	- część, w tym lit. a, b, c (część) ,	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

		<p>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:</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</p>	<p>MNW-U, U i KOP</p>	<p>symbolami od MNW-U, U i KOP</p>	<p>(część)</p>	<p>f (część), g</p>	<p>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 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 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</p>
--	--	--	-----------------------	------------------------------------	-----------------------	----------------------------	---

		<p>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 przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów</p>				<p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	---

			<p>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>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 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,</p> <p>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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>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 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 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>
--	--	--	--	--	--	--	---

19.	11.04.24	Osoba fizyczna	<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, 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</p>	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	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	<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 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 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</p>
-----	----------	----------------	--	---	---	---	--	---

		<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 przeznaczenia</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 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 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>
--	--	--	--	--	--	---

			<p>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>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 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 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,</p> <p>d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>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 składow 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								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.
20.	12.04.24	Osoba fizyczna	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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	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	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 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.: 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

		<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 dopuszczenie</p>				<p>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 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 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>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>– 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,</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 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</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,</p> <p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								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.
21.	11.04.24	Osoba fizyczna	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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	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	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 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>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 MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele</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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	---

		<p>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>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 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 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</p>
--	--	---	--	--	--	---

							<p>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,</p> <p>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 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 cmentarza 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>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 renty planistycznej jest nieuzasadnione.</p>
22.	11.04.24	Osoba fizyczna	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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	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	<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 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</p>

		<p>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 terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak</p>				<p>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 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 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>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 stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na</p>					<p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

			20%)					<p>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,</p> <p>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 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</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 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.	10.04.24	Osoba fizyczna	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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	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	<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 zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem możliwości precyzyjnego określenia wnoszonych zmian, np. nie ma podstaw</p>

		<p>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 kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i</p>				<p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	---

		<p>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 znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p>				<p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	--

			g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)					<p>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 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,</p> <p>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 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</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--

							<p>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 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>	
24.	12.04.24	Osoba fizyczna	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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	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	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

		<p>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 wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do</p>				<p>uwagi w 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 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 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,</p>
--	--	--	--	--	--	--

		<p>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 wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP</p>				<p>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 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 przeważającego 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</p>
--	--	---	--	--	--	--

		<p>(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>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 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,</p> <p>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</p>
--	--	--	--	--	--	---

								<p>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 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 obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.</p>
25.	11.04.24	Osoba fizyczna	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f	- część, w tym lit. a, b, c (część) ,	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

		<p>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:</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</p>	<p>MNW-U, U i KOP</p>	<p>symbolami od MNW-U, U i KOP</p>	<p>(część)</p>	<p>f (część), g</p>	<p>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 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 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</p>
--	--	--	-----------------------	------------------------------------	-----------------------	----------------------------	---

		<p>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 przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów</p>				<p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	---

			<p>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>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 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,</p> <p>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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>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 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 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	<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, 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</p>	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	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	<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 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 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</p>
-----	----------	----------------	--	---	---	---	--	---

		<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 przeznaczenia</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 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 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>
--	--	--	--	--	--	---

			<p>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>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 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 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,</p> <p>d, e) dopuszczenie realizacji na terenach U i MNW-U</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								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.	11.04.24	Osoba fizyczna	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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	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	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 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.: 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

		<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 dopuszczenie</p>				<p>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 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 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>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>– 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,</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 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</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,</p> <p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								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.
28.	12.04.24	Osoba fizyczna	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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	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	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 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>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 MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele</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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	---

		<p>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>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 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 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</p>
--	--	---	--	--	--	---

							<p>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,</p> <p>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 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 cmentarza 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>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 renty planistycznej jest nieuzasadnione.</p>
29.	12.04.24	Osoba fizyczna	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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	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	<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 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</p>

		<p>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 terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak</p>				<p>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 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 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>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 stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na</p>					<p>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 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 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

			20%)					<p>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,</p> <p>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 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</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 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>
--	--	--	--	--	--	--	---

Rozstrzygnięcie Burmistrza Karczewa

W sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu prognozy oddziaływania na środowisko, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko prowadzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza w Karczewie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	12.04.24	Osoba fizyczna	Brak zgody na poszerzenie cmentarza w kierunku wskazanym w projekcie planu, w tym, ze względu 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 (planu inwestycyjnego), wprowadzeniem nowych uciążliwości (cmentarza) dla rozwijających się terenów mieszkaniowych, nieuwzględnienia poszerzenia cmentarza w kierunku północnych, w	Dz. ewid. 64 Karczew	Tereny 5MNW-U, 3U		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 	Wprowadzane uwagi nie mają osadzenia w toku 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

			<p>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%</p>				<p>kierunków zagospodarowania 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 zagospodarowaniu przestrzennym 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 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</p>
--	--	--	---	--	--	--	--

								<p>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. Ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z sąsiedztwa cmentarza 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.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--