

UCHWAŁA NR VII/56/2024
RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE
z dnia 21 października 2024 r.

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

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

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

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

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

§ 3. Załącznikami do uchwały są:

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

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

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

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

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

- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) granic inwestycji celu publicznego znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa;
- 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 13) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 14) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Karczewie;

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

- 12) ciągu rowerowym – należy przez to rozumieć dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu służący komunikacji rowerowej, stanowiący element towarzyszący zagospodarowaniu terenu realizowanego zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie. Realizacja ciągów rowerowych winna uwzględniać przepisy odrębne z zakresu prawa o ruchu drogowym;
- 13) ciągu pieszym - należy przez to rozumieć dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu służący komunikacji pieszej, stanowiący element towarzyszący zagospodarowaniu terenu realizowanego zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

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

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

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

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

§ 8. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i elewacji budynków oraz detalu architektonicznego w kolorach intensywnie jaskrawych, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 9 pkt. 13 lit. g dla budynków podlegających ochronie;
- 2) za wyjątkiem terenów ZN i WS dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, ciągów pieszych, dojazdów, placów manewrowych, ciągów rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, o ile zostanie zachowana zgodność z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, o ile będzie to zgodne ze wskaźnikami i parametrami urbanistycznymi określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów, z uwzględnieniem ustaleń określonych w § 9 pkt. 13 dla budynków podlegających ochronie;
- 4) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 5) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;
- 6) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

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

- 1) ochronę cmentarza wpisanego do rejestru zabytków, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ochronę kaplicy grobowej (rodziny Bielińskich), wpisanej do rejestru zabytków;

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

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

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych;
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz prowadzonej działalności rolniczej i gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających

zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 4) kwalifikację terenów oznaczonych symbolami, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych:
 - a) MNW-MNB - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MNW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - c) KOR-ZP, ZP - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

Rozdział 6

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

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

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

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

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

- 1) 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 1U, 2U, 3U, 1U-PP-PS – 18 m;

- 2) 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB – 18 m dla zabudowy wolnostojącej i 12 m dla zabudowy bliźniaczej;
- 3) 1KOP, 1KOR-ZP, 1ZP – 25 m.

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

Rozdział 8

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) dopuszczenie zmniejszenia do 50 m strefy odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów budowlanych związanych z produkcją artykułów żywności, żywnością zbiorową i przechowywaniem artykułów żywności, o ile tereny będą uzbrojone w sieć wodociągową i z zachowaniem obowiązku podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody;

- 2) zakaz realizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć indywidualnych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

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

- w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- dla usług i handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

Rozdział 10

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

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

- 1) budowę nowych, a także utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych przeznacza się tereny oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KR, przy czym lokalizację urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami należy umieszczać poza jedną dróg oznaczonych symbolami KDZ;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie i o ile są one niezbędne do wykonania przyłączy infrastruktury technicznej lub nie ma możliwości technicznej uzbrojeniu działek budowlanych poprzez tereny wymienione w pkt. 2;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej;
 - b) na terenach położonych poza granicami stref sanitarnych od cmentarza do 50 i od 50 m do 150 m do czasu wykonania sieci zbiorczej dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody;
 - c) dopuszczenie przebudowy i remontu istniejących sieci;
 - d) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych;
 - e) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych;
 - f) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 63 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji gminnej;

- b) budowę nowych sieci oraz rozbudowa, przebudowa i remont istniejących sieci;
 - c) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych;
 - d) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
 - pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - pochodzących z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, w tym pochodzących z dachów, na działce budowlanej poprzez retencionowanie i rozsączanie z dopuszczeniem obniżenia terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, realizacji drenaży rozsączających, zieleni retencyjnej na dachach lub innych urządzeń dopuszczonych przepisami prawa;
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej – 63 mm;
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej – 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych;
 - g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej – 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
 - b) dopuszczenie zamiany oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oraz linii niskiego napięcia na sieci kablowe lub ich likwidację, o ile zostaną uwzględnione obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne oraz zostanie zachowana ciągłości sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem ich funkcjonowania do czasu zamiany lub przeniesienia;
 - c) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków

technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym;

d) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 100 kW;

7) dla systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, poprzez rozbudowę istniejącej sieci;

b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów budowlanych i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

c) dla projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

d) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie odległości obiektów budowlanych;

8) dla systemu ciepłowniczego: zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d;

9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów: nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 12

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 17. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg,

obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzeniem, przesyłaniem, oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków.

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

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

Rozdział 13

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi za wyjątkiem:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - b) w terenach znajdujących się w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m usług gastronomii oraz innych usług związanych z żywieniem zbiorowym, produkcją żywności i przechowywaniem żywności;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) w granicach strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych;
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
 - c) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych z logistyką, w tym bazami transportowymi, spopieleniem zwłok (krematoriów), ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, ze składowaniem i magazynowaniem towarów poza obiektami usługowymi i handlowymi oraz stacji dystrybucji paliw;
 - d) dopuszczenie zachowania istniejących obiektów produkcyjnych i usług związanych z obsługą komunikacji, w tym warsztatów naprawczych oraz ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, o ile zostaną uwzględnione na działce budowlanej wskaźniki określone w pkt 4;
 - e) zakaz realizacji nowych obiektów związanych z działalnością określoną w lit. d);
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 8 m;
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m;
 - pozostałych obiektów budowlanych – 8 m;
- b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°- 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – do 250 m²;
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

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

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

- dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej lub dachy płaskie i półpłaskie o nachyleniu połaci do 20°;
 - dopuszczenie stosowania na garażach i budynkach gospodarczych dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 30°, w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki budowlanej;
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – do 250 m²;
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej;
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
 - b) w terenach znajdujących się w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m usług gastronomii oraz innych usług związanych z żywieniem zbiorowym, produkcją żywności przechowywaniem artykułów żywności;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji budynków usługowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele, bez realizacji na działce budowlanej budynków mieszkalnych;
 - b) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy usługowej;
 - c) w granicach strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych;

- d) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
 - e) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych z logistyką, w tym bazami transportowymi, spopielaniem zwłok (krematoriów), usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz stacji dystrybucji paliw;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m;
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m;
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;
 - b) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej lub dachy płaskie i półpłaskie o nachyleniu połaci do 20°;
 - dopuszczenie stosowania na garażach i budynkach gospodarczych dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 30°, w stosunku do płaszczyzny poziomej;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych do 250 m²;
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
 - b) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług handlu, za wyjątkiem usług wskazanych w pkt. 2, usług rzemieślniczych, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji oraz na terenach położonych poza granicami strefy sanitarnej od cmentarza 50 m usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej i usług edukacji;

- c) w terenie 1U należy uwzględnić realizację zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku, obejmującej kompozycję gatunków roślin niskich i wysokich, z udziałem gatunków zimozielonych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – 12 m;
 - budynków gospodarczych i garaży – 5 m;
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m;
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej lub dachy płaskie i półpłaskie o nachyleniu połaci do 20°;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – do 2000 m²;
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²;
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi lub produkcja przemysłowa lub składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
 - b) usługi gastronomii i turystyki, w terenach znajdujących się w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m;
 - c) usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi edukacji;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
 - b) obowiązuje zakaz realizacji usług i produkcji związanych ze spopieleniem zwłok (krematoriów) oraz ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów określonych w § 8 pkt. 2, o ile będzie to zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
 - 1KDL – nieregularna od 6 m do 20,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu;
 - 2KDL – plan wskazuje jedynie poszerzenie istniejącej drogi o szerokości od 2,5 do 9 m licząc od północnej granicy plany, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu;
 - 3KDL – nieregularna od 12 m do 25 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa wewnętrzna;

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: plac lub rynek lub zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty związane z obsługą osób korzystających z placu oraz obiekty związane z obsługą cmentarza oznaczonego symbolem 1CC, w tym obiekty sanitarne, punkty informacji turystycznej, za wyjątkiem usług gastronomii;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
 - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°- 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej;
 - c) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej.

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

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

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

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

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

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CC**, ustala się:

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

Rozdział 14

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

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

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

Rozdział 15

Ustalenia końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karczewa.

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

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

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

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

			<p>4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 2U, 3U 1KOP, 2KDL, 3KDL, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 2ZN,</p>				<p>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 stopni.</p> <p>1. wnoszone zmiany są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew. Uwzględniają one również układ własności gruntów w obszarze sporządzanego planu. Jednocześnie wprowadzane zmiany nie powodują utrudnień w obsłudze komunikacyjnej terenów, a zmieniają jedynie przepływ potoków ruchu na terenach o skoncentrowanej własności gruntów. Brak pełnego uwzględnienia uwagi w tym pkt. wynika z treści uwag zgłoszonych przez innych właścicieli gruntów, skutkujących m. in. rozwojem zabudowy usługowej na granicy terenów mieszkaniowo – usługowych i koniecznością izolacji przestrzennej terenów mieszkaniowych od terenów usługowych poprzez wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej na granicy pomiędzy funkcją usługową i mieszkaniowo – usługową, czy koniecznością zachowania zgodności ze studium w zakresie obudowy cieków wodnych.</p> <p>2. Wnoszone zmiany w zakresie przeznaczenia terenów są niezgodne z przeznaczeniem terenów</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								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 ³) 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 dopuszczanej geometrii dachów.
2	11.04.24	Parafia Rzymsko-Katolicka Św. Wita	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,	+ pkt. 1	- pkt. 2, 3, 4	+ pkt. 1	- pkt. 2, 3, 4	Uwaga dotyczy: 1. zmiany przeznaczenia terenu 1KOP i części drogi 6KDD na cele usługowe – zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi 2. zmiany przeznaczenia terenu 2KOP na cele usługowe 3. przeniesienia terenu parkingu związanego z obsługą cmentarza w rejon ul. Akacyjowej – zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi 4. zmiany przeznaczenia terenu U wyznaczonego po terenie 2KOP na zabudowę przemysłową, składy i magazyny oraz parkingi

			6KDD					<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	Dz. ewid. 64 obr. 26 Karczew Tereny oznaczone symbolami 5MNW-U, 3U		-		-	Uwaga dotyczy braku 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 rezerwy powierzchni grzebalnej w części istniejącej i projektowanej cmentarza, brakiem perspektywy czasowej realizacji planu miejscowego(planu

							<p>inwestycyjnego), wprowadzeniem nowych uciążliwości (cmentarza) dla rozwijających się terenów mieszkaniowych, nieuwzględnienia poszerzenia cmentarza w kierunku północnych, w stronę dzielnicy przemysłowej, braku uwzględnienia odszkodowań dla właścicieli gruntów z tytułu obniżenia wartości gruntów, ze względu na poszerzenie istniejącego cmentarza i powiązane z tym wprowadzenie ustaleń w projekcie planu określających wysokość renty planistycznej dla terenów sąsiadujących w planowanym cmentarzem w w wysokości 20%</p> <p>Wprowadzane uwagi nie mają osadzenia w toku formalno – prawnym prowadzonej procedury planistycznej. Plan miejscowy jest realizowany na wniosek zarządcy cmentarza istniejącego, tj. Parafii Rzymско – 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

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

								pozytywną opinię organów odpowiedzialnych za opiniowanie planu miejscowego w tym zakresie, co wskazuje, że nie ma zagrożenia objęcia strefą sanitarną istniejącej zabudowy mieszkaniowej w skutek powiększenia powierzchni istniejącego cmentarza.
4	10.04.24	Osoba fizyczna	Dz. ewid. 95 obr. 25 Karczew Tereny oznaczone symbolami 1U, 2KDD	+ część	- część	+ część	- część	Uwaga dotyczy utrzymania ustaleń projektu planu dla działki objętej uwagą Wskutek złożonych uwag do wykładanego projektu planu podstawowe przeznaczenie terenów działki objętej niniejszą uwagą nie ulegnie zmianie. W skutek uwag złożonych przez innych właścicieli gruntów zostanie natomiast wprowadzona korekta ustaleń projektu planu wykluczająca realizację na terenie 1U obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz na granicy z terenami mieszkaniowymi zostanie wyznaczony pas zieleni izolacyjnej rozdzielającej przestrzennie tereny o różnych zasadach zagospodarowania.
5	09.04.24	Osoba fizyczna	Tereny oznaczone symbolami 1CC, 3U, 5MNW-U	+ pkt. 4, 5	- pkt. 1, 2, 3	+ pkt. 4, 5	- pkt. 1, 2, 3	Uwaga dotyczy: 1. wprowadzenia podziału strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza równomiernie po 25 m z gruntów zarządcy cmentarza i właścicieli gruntów przylegających do planowanego poszerzenia cmentarza 2. wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej na granicy cmentarz („za parkanem”) o szerokości 2 m 3. ograniczenia wysokości budynków usługowych na terenie 3U do 8 m, tak jak dla terenów mieszkalnych 4. wykreślenia z ustaleń dla terenu 3U możliwości realizacji obiektów produkcyjnych i składów oraz ewentualna zamiana przeznaczenia tego terenu na parking 5. dopuszczenia realizacji na działkach 57/3, 59, 60/2 obr. 26 dojazdów nieoznaczonych na

							<p>rysunku o szerokości mniejszej niż 6 m</p> <p>1. zmiana przebiegu strefy sanitarnej od cmentarza zgodnie z treścią uwagi skutkowałaby zmniejszeniem powierzchni poszerzanego cmentarza o ok. 50%. 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>produkcyjnych i składów na terenie 3U ma uzasadnienie w jego sąsiedztwie z terenami mieszkaniowo – usługowymi. Uwzględnienie uwagi znacząco zmniejszy uciążliwość funkcjonowania tych terenów dla zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo w projekcie planu zostanie wyznaczony pas zieleni izolacyjnej oddzielający funkcje usługowe od mieszkaniowo – usługowych</p> <p>5. zmiana uzasadniona istniejąca strukturą własności gruntów w terenie 5MNW-U. Dopuszczalna szerokość dojazdów, przy zachowaniu funkcjonalności obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, może wynieść 5 m.</p>
6	12.04.24	Osoba fizyczna	<p>Dz. ewid. 62/1, 62/2, 62/3, 62/4, 62/6, 62/7, 62/8, 62/9, 63, 67 obr. 26 Karczew</p> <p>Tereny oznaczone symbolami 3U, 5MNW-U</p>	-	-	<p>Uwaga dotyczy:</p> <ol style="list-style-type: none"> wprowadzenia na rysunek planu podziału działki 62/5 obr. 26 na działki 62/6, 62/7, 62/8, 62/9 zmiany przeznaczenia terenu 5MNW-U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oznaczonych w projekcie planu symbolem MNW-MNB zmniejszeniu minimalnej powierzchni działki budowlanej na terenie 3MNW-U do 350 m² (z ustalonej w planie na 1000 m²) zmiana przeznaczenia terenu 3U na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oznaczonych w projekcie planu symbolem MNW-MNB zmiany zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m, w sposób uwzględniający wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu <p>1. podkład mapowy, na którym sporządza się</p>	

							<p>projekt planu miejscowego został pozyskany ze starostwa powiatowego w Otwocku i stanowi on mapę zasadniczą. Organ udostępniający mapę nie wskazał na niej podziałów działki 62/5. Ingerencja w treść pozyskanego podkładu mapowego jest poza kompetencjami gminy.</p> <p>2, 3. zmiana niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Karczew. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie funkcjonalno –przestrzennej UM, w której studium nie uwzględnia wskaźników i parametrów urbanistycznych dla zabudowy bliźniaczej. Zmiana nie ma również umocowania w innych uwagach składanych do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu.</p> <p>4. zmiana nie jest możliwa ze względu na przepisy z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. 1959 nr 52 poz. 315). Przedmiotowy teren w całości znajduje się w strefie sanitarnej od cmentarza do 50 m strefie, w której nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Zmiana przeznaczenia terenu zgodnie z treścią uwagi uniemożliwiłaby zagospodarowanie terenu zgodnie z przyjętym w planie przeznaczeniem terenów, co naruszałoby obowiązującą technikę prawodawczą.</p> <p>5. zmiana przebiegu strefy sanitarnej od cmentarza zgodnie z treścią uwagi skutkowałaby brakiem możliwości poszerzenia istniejącego cmentarza. Decyzje o warunkach zabudowy iż zagospodarowania terenu niezakończone decyzją o pozwoleniu na budowę nie są wiążące przy sporządzaniu planu miejscowego.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

7	12.04.24	Osoba fizyczna	Dz. ewid. 57/5, 57/8 obr. 26 Karczew, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami MNW-U, U Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami MNW-U, U, w tym teren 5MNW-U oraz tereny 1CC i 6KDD		-		-	<p>Uwaga dotyczy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. udzielenia wyjaśnień i sprecyzowanie ustaleń projektu planu dla terenów MNW-U i U w zakresie parametru działki i jej frontu dla procedury scaleń i podziałów nieruchomości oraz profilu działalności produkcyjnej i magazynowo – składowej dopuszczonej jako przeznaczenie uzupełniające 2. niezasadnego ustalenia stawki renty planistycznej na 20%, w tym ze względu na brak przybliżonego terminu realizacji inwestycji 3. braku wyodrębnienia odrębnego oznaczenia dla części cmentarza powiększanego projektem planu 4. oznaczenia na rysunku planu nie tylko ogrodzenia zabytkowego, ale również ogrodzenia istniejącego cmentarza i jego powiększonej części 5. wskazania terminu realizacji drogi 6KDD, określenie odległości zabudowy od niej, w tym dla budynków gospodarczych oraz wskazanie szerokości drogi (jezdni) i chodnika <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</p>
---	----------	----------------	--	--	---	--	---	--

							<p>zależności od terminu wykonania jakiejś 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, 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								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.
8	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie

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

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

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

								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.
9	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku

							<p>poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

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

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

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

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

								<p>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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	<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 odniesienia się</p>

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

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

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

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

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

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

							<p>przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów 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 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegółwiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu 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 uszczegółwionego 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

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

							<p>czasowym pobycem 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

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

								<p>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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część),	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część),	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

			KOP	(część)	g	(część)	g	<p>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 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 (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p>
--	--	--	-----	---------	---	---------	---	---

							<p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi 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 sporządzonego 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

13	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	<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 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 uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p>
----	----------	----------------	---	---	--	---	--	---

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

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

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

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

							<p>obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowania zostanie 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.
14	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U

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

							<p>terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

								zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.
17	11.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy

							<p>mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

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

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

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

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

								<p>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	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	<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 odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających</p>

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

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

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

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

							<p>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 cmentarz jest zgodne z rozdziałem</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

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

							<p>złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>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 realizacją planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zawsze przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

								<p>terenowych na rzecz obsługi parkingowej terenów objętych jego granicami, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i planowanego cmentarz jest zgodne z rozdziałem 15 kierunków studium, w którym wskazano, że jest dopuszczalna realizacja wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, w tym również ogólnodostępnych parkingów. Wyznaczone rezerwy terenowe na realizację parkingów ulegną jednak częściowej likwidacji w skutek uwag złożonych przez właścicieli gruntów, na których zostały one wyznaczone.</p> <p>g) podnoszony w treści uwagi argument, że przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek 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	11.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie

							<p>których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

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

							<p>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	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	<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 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 uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p>
----	----------	----------------	---	---	--	---	--	---

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

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

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

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

							<p>obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowania zostanie 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								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.
20	11.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U

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

							<p>terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

								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.
21	11.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy

							<p>mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

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

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

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

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

								<p>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	10.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	<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 odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających</p>

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

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

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

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

							<p>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 cmentarz jest zgodne z rozdziałem</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

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

							<p>złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

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

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

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

							<p>względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315) w strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zatem jednolitego przeznaczenia terenów z terenami MNW-U skutkowałoby brakiem możliwości realizacji planu i tym samym naruszałoby to obowiązującą 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>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	11.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska,

								<p>przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma:</p> <p>a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko</p> <p>b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w 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 składow i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz składow i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

							<p>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	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	<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 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 uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p>
----	----------	----------------	---	---	--	---	--	---

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

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

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

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

							<p>obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu. Pomimo tego wskutek złożonych uwag, w przedmiotowych terenach nastąpi wykluczenie możliwości realizacji produkcji, oraz skaldów i magazynów na terenach graniczących z terenami przeznaczonymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Na tych terenach w celu zapewnienia izolacyjności przestrzennej terenów o różnych zasadach zagospodarowania zostanie 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								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.
26	11.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U

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

							<p>terenów oznaczonych symbolem U i tym samym zmiany granic sporządzanego planu miejscowego. Wnoszony zakres zmian ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U czy stawki procentowej również nie wynika z treści wnoszonych uwag. Odniesienie się zatem do zakresu uwagi nie jest możliwe na podstawie petitum pisma, a wyłącznie na podstawie 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

								zagospodarowania terenów nie będą miały znaczącego wpływu na wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu nie ma osadzenia w sytuacji rzeczywistej. Obecnie grunty te są w większości gruntami rolnymi, a wskutek uchwalenia planu będą gruntami przeznaczonymi na cele budowlane, co spowoduje znaczący wzrost ich wartości. Jednocześnie gmina będzie musiała ponieść znaczące koszty uzbrojenia tych terenów w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia do nich dojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe obniżenie stawki renty planistycznej jest nieuzasadnione.
27	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	Zgodnie z treścią uwagi dotyczy ona zmiany przeznaczenia terenów 1U, 2U i 3U w celu dostosowania ich przeznaczenia do zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew, usunięcie ustaleń § 10, § 20, zmian w § 19 i rozdziale 14 projektu uchwały, tj. ustaleń dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustaleń dla terenów MNW-U i U oraz stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z uszczegółowionym wyjaśnieniem uwag zgłaszanych w treści złożonego pisma: a) niezgodnie ze studium wykluczenie w § 10 jedynie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bez odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko b) ograniczenie kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez wyznaczenie terenów U i tym samym niekwalifikowanie ich do terenów zabudowy

							<p>mieszkaniowo – usługowej, tak jak terenów MNW-U</p> <p>c) naruszenie studium poprzez przeznaczenie terenów na U na cele usługowe, a nie mieszkaniowo – usługowe tak jak terenów MNW-U</p> <p>d) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>e) naruszenie studium poprzez dopuszczenie realizacji na terenach MNW-U produkcji oraz skaldów i magazynów jako przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>f) naruszenie studium poprzez wyznaczenie terenów 1KOP i 2KOP (parkingów), które studium znajdują się w strefach funkcjonalno – przestrzennych UM i ZC</p> <p>g) obniżenie ustalonej w projekcie planu stawki renty planistycznej do 10% (z wskazanej na 20%)</p> <p>Uwaga w swoim podstawowym zakresie jest niezrozumiała, osoba ją składająca wnosi wprost o zmianę przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U, z jednoczesnym wykreśleniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wykreśleniem ustaleń dla terenów oznaczonych symbolem U i wprowadzeniem zmian w zasadach naliczania stawek procentowych oraz ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U. Dopiero w treści uwagi uszczegóławiającej wnoszone uwagi następuje odniesienie do określonych ustaleń projektu planu, o których zmianę wnosi. Odniesienie się do podstawowego zakresu uwagi w treści ją składającego skutkowałoby odrzuceniem jej z przyczyn formalnych, szczególnie ze względu na zakres planu miejscowego wynikający z przepisów</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

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

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

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

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

								<p>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>
28	12.04.24	Osoba fizyczna	Obszar planu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów oznaczonych symbolami od MNW-U, U i KOP	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	+ część, w tym lit. c (część), d, e, f (część)	- część, w tym lit. a, b, c (część), f (część), g	<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 odniesienia się do wskazanego w studium zakazu realizacji aktywności gospodarczej i usług wymagających</p>

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

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

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

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

							<p>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 cmentarz jest zgodne z rozdziałem</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>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>	
2 wyłożenie								
1	19.07.24	Osoby fizyczne	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie</p>

							<p>powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowania oraz, tym samym nie ma uzasadnienia powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem</p>

							<p>przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>utrąty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowania oraz , tym samym nie ma uzasadnienia powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
3	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony</p>

							<p>terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowania oraz , tym samym nie ma uzasadnienia powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>przepisach prawa.</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
4	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami		-	-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia</p>

			2MNW-U i 3MNW-U				<p>tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku.</p>
--	--	--	--------------------	--	--	--	--

							<p>Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowania oraz , tym samym nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p>

							<p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowania oraz , tym samym nie ma uzasadnienia powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%,</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>kłóra w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
6	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości</p>

							<p>realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowania oraz , tym samym nie ma uzasadnienia powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

7	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje</p>
---	----------	----------------	--	--	---	--	---	---

							<p>terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>ustalanej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowania oraz , tym samy nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>	
8	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów</p>

							<p>budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowało by naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowania oraz , tym samym nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
9	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami		-	-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia</p>

			2MNW-U i 3MNW-U				<p>tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o</p>
--	--	--	--------------------	--	--	--	--

							<p>dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowania oraz , tym samy nie ma</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>uzasadnienie powiększenie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
10	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „nie dopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p>

							<p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowania oraz , tym samym nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>	
11	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek</p>

							<p>projekt planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% powierzchni budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowania oraz , tym samym nie ma uzasadnienia powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

12	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych</p>
----	----------	----------------	--	--	---	--	---	---

							<p>poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowania oraz , tym samym nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
13	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby</p>

							<p>możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowania oraz , tym samym nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>	
14	18.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p>

			oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U				<p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy</p>
--	--	--	-------------------------------------	--	--	--	---

							<p>mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U,</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowania oraz , tym samym nie ma uzasadnienie powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu. Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
15	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		-	Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „niedopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”. Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np. ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo –

							<p>usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowania oraz , tym samym nie ma uzasadnienia powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
16	19.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 95, 96, 97 obr. 25 teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U oraz tereny oznaczone symbolami 2MNW-U i 3MNW-U		-		<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy dodania do ustaleń § 8 projektu uchwały pkt. 7 w treści „nie dopuszczenie do sytuowania jakichkolwiek budynków w ostrej granicy i na granicy działki budowlanej (MNW-U) i usługowej (U) w odległości mniejszej niż 10 mb od niej”.</p> <p>Wnoszona uwaga mogłaby wprowadzić do ustaleń projektu planu wykluczające się ustalenia tj. zakaz realizacji zabudowy w granicy działki jednak nie mniej niż 10 m od niej. Ustalenie takie powodowałoby naruszenie przepisów zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów, np.</p>

							<p>ustawy prawo budowlane, czy techniki prawodawczej. Biorąc pod uwagę rysunek projektu planu obecnie nie ma możliwości realizacji zabudowy na terenie 1U od strony terenów MNW-U i 1MNW-MNB ponieważ został wyznaczony na granicy tych terenów pas zieleni izolacyjnej je rozdzielającej przestrzennie. Zwiększenie pasa wolnego od zabudowy na terenie 1U do 10 m znacząco utrudniłoby możliwość realizacji na terenie 1U obiektów budowlanych zgodnie z przyjętym przeznaczeniem terenów</p> <p>Uwaga w pkt. 2 zakwalifikowanie terenu 1U do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (uwaga dotyczy zmiany ustaleń § 10 pkt. 4 lit. b projektu uchwały).</p> <p>Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem przepisów art. 113 ust. 2 i art. 114 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54, ze zmianami). Zgodnie z tymi przepisami tereny kwalifikuje się do terenów o dopuszczonych poziomach hałasu biorąc pod uwagę rodzaje terenów faktycznie zagospodarowanych, a w przypadku gdy teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów należy uznać, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Na terenie 1U nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, więc nie może być on kwalifikowany do tego rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku. Kwalifikacja ta ma zapewnić ochronę akustyczną terenów przed oddziaływaniem ponadnormatywnymi poziomami hałasu powstającego zarówno w ich granicach, jak poza</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>nimi, a nie kwalifikować tereny do tych poziomów w celu ochrony akustycznej innych terenów położonych w ich sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że na terenie 1U nie przewiduje się możliwości powstania działalności, która będzie oddziaływać poza jego granice ponadnormatywnymi poziomami hałasu. W skutek rozstrzygnięcia uwag w pierwszym wyłożeniu z zagospodarowania terenu 1U wykluczono najbardziej uciążliwe formy działalności gospodarczej.</p> <p>Uwaga w pkt. 3 i w pkt. 5 dotyczy zwiększenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1U z 25% powierzchni działki budowlanej do 70% oraz zwiększenia pasa zieleni izolacyjnej na nim wyznaczonego z 5 m do 20 m.</p> <p>Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do całkowitej utraty na działce nr 95 możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z przyjętym w projekcie planu przeznaczeniem terenu. Zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej nie ma również uzasadnienia w tej powierzchni ustalonej dla terenów mieszkaniowo – usługowych graniczących z nim, gdzie również ten wskaźnik wynosi 25% działki budowlanej (tereny MNW-U). W skutek uwag złożonych w pierwszym wyłożeniu ograniczono profil usług możliwych do realizacji na terenie 1U, wykluczając najbardziej uciążliwe formy jego zagospodarowania oraz , tym samym nie ma uzasadnienia powiększanie strefy zieleni izolacyjnej rozdzielającej od siebie tereny usługowe i mieszkaniowo – usługowe. Argument ten jest poparty również tym, że w projekcie planu nie dopuszcza się inwestycji mogących</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, tym bardziej nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.</p> <p>Uwaga w pkt. 4 dotyczy zmniejszenia stawki renty planistycznej dla terenów 2MNW-U i 3MNW-U z 20% do 1% ze względu na brak w projekcie planu zmiany ich obecnego przeznaczenia .</p> <p>Uwaga nie ma osadzenia w stanie faktycznym. Tereny te otrzymały dodatkowo możliwość realizacji usług, została zapewniona ich obsługa komunikacyjna, a dodatkowo część z nich nie jest jeszcze zabudowana. Uzasadnia to w pełni ustalenie stawki procentowej na poziomie 20%, która w przypadku zbycia tych gruntów przez właścicieli nieruchomości, w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, pokryje koszty gminy związane z przygotowaniem planu miejscowego i uzbrojeniem terenów w infrastrukturę techniczną. Należy zauważyć, że renta planistyczna zostanie pobrana wyłącznie przy zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia ustaleń planu w życie i pod warunkiem, że odpowiedni operat wykaże wzrost wartości gruntów w skutek uchwalenia planu miejscowego.</p> <p>Uwaga w pkt. 6 dotyczy do projektu uchwały ustaleń warunkujących wypłatę odszkodowań lub wykupu nieruchomości, które utraciły wartość w skutek wejścia w życie projektu planu.</p> <p>Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ wykracza poza unormowany prawnie zakres miejscowego planu zagospodarowania</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

								przestrzennego.
17	17.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 62/4, 62/6, 62/7, 62/8, obr. 26, teren oznaczony w projekcie planu symbolem 5MNW-U		-		-	<p>Uwaga w pkt. 1 dotyczy zmiany strefy sanitarnej od cmentarza od 50 do 150 m, ze względu na wydane decyzje pozwolenia na budowę budynku mieszkaniowych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz sporządzone akty notarialne sprzedaży nieruchomości.</p> <p>Uwzględnienie uwagi nie ma uzasadnienia w istniejącej sytuacji formalno – prawnej. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2024 r. poz. 576), w tym Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz.U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315) ograniczenia lokalizacji cmentarza odnoszą się do istniejącej zabudowy oraz dodatkowo w strefie sanitarnej od 50 do 150 m od cmentarza nie obowiązuje ścisły zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej. Ograniczenia w tym zakresie dotyczą obowiązku podłączenia tej zabudowy do sieci wodociągowej, obowiązuje jedynie zakaz realizacji ujęć wody. Realizacja zatem budynków mieszkalnych na działkach objętych uwaga jest możliwa.</p> <p>Uwaga w pkt. 2 dotyczy zmiany przeznaczenia terenu 5MNW-U dla działek objętych uwagą na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniacza oraz zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1000 m² na 350 m². Uzasadnienie uwagi</p>

							<p>zgodnie z jej treścią odwołuje się do braku konieczności zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej gminy, w tym w kontekście wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie są zgodne ze studium.</p> <p>Uzasadnienie braku uwzględnienia uwagi w tym zakresie jest tożsame z uzasadnieniem uwagi złożonej przez tą samą osobę w pierwszym wyłożeniu tj. wnoszona zmiana jest niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Karczew. Przedmiotowe działki znajdują się w strefie funkcjonalno –przestrzennej UM, w której studium nie uwzględnia wskaźników i parametrów urbanistycznych dla zabudowy bliźniaczej. Zmiana nie ma również umocowania w innych uwagach składanych do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu. Szczególnie dotyczy to dopuszczenia realizacji zabudowy bliźniaczej i rezygnacji z równorzędnego dopuszczenia realizacji usług. Wprowadzenie do projektu planu wnoszonych zmian mogłoby skutkować powstaniem konfliktów przestrzennych na granicy funkcji o różnych zasadach zagospodarowania terenów. Wskazywany w uwadze brak konieczności zachowania zgodności planu miejscowego ze studium nie ma osadzenia w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy również zaznaczyć, że rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie było konieczne badanie ich zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

18	12.07.24	Osoby fizyczne	dz. ewid. nr. 95, obr. 26, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 6MNW-U, 3KDL, 2ZN		-		-	Uwaga została odrzucona z przyczyn formalnych. Osoby ją składające nie złożyły jej na formularzu zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509). W ogłoszeniu wskazano jako obowiązkową przy składaniu uwag. Można natomiast wyjaśnić, że uwagi zawarte w uwadze i dotyczące zmiany szerokości drogi 3KDL oraz szerokości pasa zieleni nieurządzonej 2ZN nie mogłyby być uwzględnione. W przypadku drogi 3KDL ze względu na jej funkcję jaką ma ona pełnić w obszarze objętym planem, tj. wyprowadzenie ruchu komunikacyjnego z rozległych terenów inwestycyjnych, a w przypadku zieleni nieurządzonej brak uwzględnienia uwagi wynika z konieczności zachowania zgodności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew. Natomiast zmiana odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od tej drogi z 6 m na 4 m nie powoduje znaczący zmian w zagospodarowaniu terenów i może być uwzględniona bez przeszkód.
19	18.07.24	Osoba fizyczna	dz. ewid. nr. 57/8, obr. 26, tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 5MNW-U oraz tereny oznaczone symbolami 1-U		-		-	Uwaga nie może być uwzględniona ze względu na formę jej złożenia. Osobą ją składającą wyraziła swoje zdanie na temat ustaleń projektu planu w formie pytającej. Nie pozwala to na jednoznaczne określenie zakresu wnoszonych zmian do projektu planu. W uzasadnieniu uwagi można udzielić wyjaśnień na pytanie odnoszące się do ustaleń § 20 pkt. 4 lit. h w zakresie odniesienia powierzchni działki budowlanej do pozostałych wskaźników i parametrów urbanistycznych ustalonych w tym paragrafie, że wskaźnik ograniczający minimalną powierzchnie działki budowlanej nie ma bezpośredniego wpływu na wartość pozostałych wskaźników.

								Natomiast w odpowiedzi na pytanie czy w związku z dopuszczeniem w § 21 pkt. 3 lit. b możliwość realizacji usług rzemieślniczych, nie występuje konieczność wprowadzenia dodatkowych ustaleń zabezpieczających przed uciążliwościami pochodzącymi z tego terenu, można wyjaśnić, że na terenach U nie dopuszcza się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa, nie można zatem założyć, że inwestycje realizowane na terenach U będą powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich ponad normy wskazane w przepisach prawa.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr VII/56/2024
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia 21 października 2024 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

.....
(po uzyskaniu nr uchwały)

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza w Karczewie

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz Uchwałą Nr LXXXV/456/2023 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza w Karczewie.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszarem opracowania objęto południowo-wschodnią część miasta Karczew ograniczoną ulicami: Częstochowską, Podlaską, ciekim wodnym: Kanał Południowy. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 45,84 ha.

3. Cel sporządzenie planu.

Podstawowym celem sporządzanego planu miejscowego jest konieczność powiększenia istniejącego cmentarza położonego w mieście Karczew przy ul. Żaboklickiego. Cmentarz ten jest podstawowym cmentarzem w mieście. Zgłaszane wnioski przez związki religijne, które nim zarządzają wskazują na niebezpieczeństwo wyczerpania się w najbliższych latach powierzchni grzebalnej cmentarza, co mogłoby doprowadzić do znaczących utrudnień dla mieszkańców gminy Karczew. Realizacja podstawowego celu, dla którego przystąpiono do realizacji planu miejscowego wywołuje konieczność wytyczenia stref sanitarnych od powiększonego cmentarza, w których występują silne ograniczenia inwestycyjne, związane głównie z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz ujęć wody. W związku z tym, że obecnie w obszarze gminy położonym w sąsiedztwie cmentarza nie obowiązuje żaden plan miejscowy zasadnym było objęcie opracowywanym planem stref sanitarnych od cmentarza, zarówno i istniejącego, jaki części powiększonej w skutek prowadzonej procedury planistycznej. Wyznaczenie granic opracowania w ten sposób umożliwi zatem nie tylko dostosowanie zagospodarowania terenów do ograniczeń wynikających z przepisów prawa dla stref sanitarnych, ale również uruchomienie inwestycyjne terenów, które obecnie nie są zagospodarowane. Dodatkowo zaistniała możliwość przyjęcia jednolitego standardu zagospodarowania dla terenów tworzących układ urbanistyczny gminy (tereny zabudowane w pierzejach ulic Żaboklickiego i Częstochowskiej) wraz z wprowadzeniem zasad ochronnych dla cieków wodnych wpływających do gminy, tj. Jagodzianki i Kanału Południowego, stanowiących podstawę systemu przyrodniczego gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu przyjęto przeznaczenie terenów:

- MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- U – tereny usług;
- U-PP-PS – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- KDZ – tereny dróg zbiorczych,
- KDL – tereny dróg lokalnych,

- KDD – tereny dróg dojazdowych,
- KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- KOP – teren parkingu,
- KOR-ZP – teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej;
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- ZN – tereny zieleni naturalnej;
- ZP – tereny zieleni urządzonej;
- CC – teren cmentarza czynnego.

4. **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.**

W granicach planu nie obowiązują żadne plany miejscowe.

5. **Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Większość obszaru opracowania posiada charakterystykę podmiejskich obszarów mieszkaniowych o dominującej funkcji jednorodzinnej. Ten rodzaj zabudowy ma przeważający udział w zagospodarowaniu terenów budowlanych, które są rozlokowane w części północno-zachodniej i zachodniej obszaru opracowania. W obszarze opracowania znajduje się również teren cmentarza rzymskokatolickiego i cmentarza żołnierzy WP z II wojny światowej w Karczewie ujętych w rejestrze i ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz część południowo-wschodnia historycznego układu urbanistycznego Karczewa wpisanego do ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w której znajdują się obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami zlokalizowanymi na niektórych nieruchomościach wzdłuż ul. Żaboklickiego. Pozostałe opracowywane tereny zajmują zadrzewione i zakrzewione nieużytki oraz rozproszone tereny zabudowy jednorodzinnej z prowadzoną działalnością gospodarczą w postaci warsztatów i małych budynków produkcyjnych.

Zabudowa w obszarze opracowania to głównie zabudowa o dobrym standardzie architektoniczno – przestrzennym. Obiekty starsze, w gorszym stanie architektonicznym i gorszym stanie zagospodarowania działek budowlanych, występują pojedynczo i znajdują się głównie przy ul. Żaboklickiego, w historycznym układzie urbanistycznym miasta Karczewa.

Gabaryt zabudowy jest silnie zróżnicowany, zarówno w zakresie zabudowy mieszkalnej jak i usługowej. Wysokość zabudowy waha się od 1 do 3 kondygnacji. Styl i forma architektoniczna oraz użyte materiały na elewacjach i dachach zabudowy są również silnie zróżnicowane. Wskazuje to, że rozwój zagospodarowania odbywał się dotąd bez jednolitego standardu architektoniczno – przestrzennego.

6. **Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Karczew.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karczew zostało przyjęte Uchwałą Nr XXVII/225/2012 Rady Miejskiej w Karczewie z 14 czerwca 2012 r., ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XXXIII/308/2017 Rady Miejskiej w Karczewie z 29 marca 2017 r. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium. Studium gminy Karczew bardzo dokładnie wskazuje zasięg stref przestrzennych o zróżnicowanych wytycznych planistycznych do dalszego rozwoju. Zasady określone w poszczególnych strefach różnicują, w zależności od uwarunkowań przestrzennych, dopuszczone funkcje terenów oraz dopuszczone wskaźniki i parametry urbanistyczne. Zgodnie z ustaleniami Studium tereny objęte granicami opracowania znajdują się w strefach:

I – C, I – UM, I – MN, I – ZCc, I – KP/ZP, I – ZP, tereny ZN, tereny WP

Dla strefy miejskiej I przyjęto następujące generalne założenia i kierunki zmian:

- strefa funkcjonalna I stanowi obszar wielofunkcyjny, z priorytetem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w tym inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnymi i lokalnym oraz funkcji produkcyjnych na wyznaczonych terenach jej koncentracji.

Główne kierunki zmian dla tej strefy to:

- intensyfikacja zainwestowania, przy równoczesnym zachowaniu i ochronie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej, w tym zieleni na terenie osiedli mieszkaniowych,
- zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur o miejskim charakterze, zharmonizowanych z istniejącym zainwestowaniem m.in. poprzez zabudowę wzdłuż ciągów ulic i placów,
- priorytet dla lokalizacji usług co najmniej w parterach budynków w szczególności wzdłuż głównych ulic: Warszawskiej, Żaboklickiego,
- rewaloryzacja układu przestrzennego Karczewa – placów usytuowanych wzdłuż głównego ciągu ulic - Warszawskiej, Żaboklickiego,
- porządkowanie zabudowy i zagospodarowania wokół skrzyżowań ulic i w otoczeniu tras wylotowych z miasta przez wprowadzanie nowych obiektów oraz likwidację zabudowy o charakterze tymczasowym,
- tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i terenów sportu i wypoczynku,
- wytyczenie ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż rzeki Jagodzianka łączących tereny ogólnodostępnej zieleni i usług,
- ochrona funkcji i obszarów tworzących System Przyrodniczy,
- lokalizacja rozwojowych terenów mieszkaniowych na północ od osiedla Warszawska przy ul. Świderskiej,
- lokalizacja rozwojowych terenów usług nieuciążliwych na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej nr 801 od skrzyżowania z ul. Wiślaną (drogą powiatową nr 2771W) do projektowanego skrzyżowania na drodze 801,
- lokalizacja rozwojowych terenów produkcyjno-usługowych (działalności gospodarczej) na terenach pomiędzy pasem zabudowy wzdłuż ul. Karczówek a rzeką Jagodzianką oraz na terenach przyległych do planowanej wschodniej obwodnicy,
- lokalizacja rozwojowych terenów produkcyjno-usługowych w rejonie planowanej wschodniej obwodnicy miasta, na terenach przyległych do oczyszczalni ścieków oraz na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej nr 801.

Tereny przeznaczone do rozwoju, wskazane w studium, uwzględniają istniejący stan zagospodarowania dyspozycje obowiązujących mpzp oraz prognozowane potrzeby i zasady rozwoju gminy.

Zasięgi wydzieleń (terenów) należy traktować orientacyjnie. Stanowią one wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i należy je w nich uszczegółowić i w razie potrzeby skorygować. Na terenach, gdzie studium dopuszcza różne formy zagospodarowania w obrębie jednego przeznaczenia terenu, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego może nastąpić dodatkowe rozgraniczenie tych funkcji i rozmieszczenie ich lokalizacji.

Ustalenia obowiązujące dla wszystkich terenów we wszystkich strefach funkcjonalnych:

Dopuszcza się lokalizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiektów i urządzeń, a w szczególności: zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, obiektów obsługi technicznej, urządzeń wodnych i melioracyjnych, dróg wewnętrznych, ogólnodostępnych parkingów, zieleni urządzonej, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych w sposób nie kolidujący z innymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. W obszarach przewidzianych

pod rozwój zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację przez gminę zabudowy wielorodzinnej o funkcji socjalnej.

Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i rozwoju istniejących obiektów:

- usługowo-produkcyjnych i produkcyjno-magazynowych znajdujące się na terenach mieszkaniowych,
- zabudowy siedliskowej.

STREFA I – C

Dla terenów wielofunkcyjnych C ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- zabudowy usługowej z zakresu: administracji, organizacji społecznych, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,

Dopuszczalna jest lokalizacja innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
minimalna powierzchnia działki budowlanej	do ustalenia indywidualnie zgodnie z przeznaczeniem
maksymalna wysokość zabudowy	15 m
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20 %

STREFA I – UM

Dla terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej UM ustala się:

Priorytet dla lokalizacji:

- usług oraz małych i średnich obiektów produkcyjnych, nie wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
- zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej dla obszaru gminy.

Dopuszczalna lokalizacja:

- obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np.: materiały budowlane i ogrodnicze oraz artykuły wyposażenia mieszkań, takie jak meble, sprzęt gospodarstwa domowego itp. innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko. Dopuszcza się zachowanie obiektów szklarniowych oraz innych stanowiących produkcję i obsługę w gospodarstwach rolnych oraz dopuszcza ich rozbudowę i lokalizowanie nowych na terenach wsi Janów, Brzezinka, Piotrowice, Sobiekursk.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
minimalna powierzchnia działki budowlanej	1000 m ²
maksymalna wysokość zabudowy	15 m
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25 %

STREFA I – MN

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ustala się:

Priorytet dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej.

Dopuszczalna lokalizacja innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko:

- na terenach MN do 40% powierzchni zabudowy na terenie.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
minimalna powierzchnia działki budowlanej	250 dla zabudowy szeregowej, 500 dla zabudowy bliźniaczej, 700 m ² dla zabudowy wolnostojącej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25 %

STREFA I – ZCc

Dla terenów cmentarzy czynnych ZCc ustala się:

- priorytet dla ochrony i utrzymanie funkcji cmentarzy.

Dopuszcza się modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy w tym o charakterze architektury ogrodowej, związanej z podstawową funkcją terenu (kaplice) oraz związanych z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki) a także ogrodzenia.

Zakaz zmniejszania powierzchni terenu cmentarzy. Zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
minimalna powierzchnia działki budowlanej	zgodnie z przeznaczeniami
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	zgodnie z przeznaczeniami

STREFA I – KP/ZP

Dla terenów placów publicznych z zielenią KP/ZP ustala się:

- priorytet dla lokalizacji placów publicznych wraz ze współlistnieniem ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

Dopuszczalna modernizacja istniejącej i realizacja nowej zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m.in. na funkcję usługową (usługi nieuciążliwe), dekoracyjną oraz komunikacyjną, urządzenia wodne, urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne (boiska).

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
minimalna powierzchnia działki budowlanej	zgodnie z przeznaczeniami
maksymalna wysokość zabudowy	9 m
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	zgodnie z przeznaczeniami

STREFA I – ZP

Dla terenów parków i zieleńców ZP ustala się:

- priorytet dla zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, wykorzystującej istniejącą zieleń drzewiastą i krzewiastą przy zagospodarowaniu z zastosowaniem gatunków rodzimych odpowiednich dla siedliska.

Dopuszcza się:

- prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych,
- modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m.in. na funkcję usługową (usługi nieuciążliwe), dekoracyjną oraz komunikacyjną, urządzenia wodne, urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne (boiska).

Zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
minimalna powierzchnia działki budowlanej	zgodnie z przeznaczeniami
maksymalna wysokość zabudowy	9 m
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	zgodnie z przeznaczeniami

TERENY ZN

Dla terenów zieleni towarzyszącej ciekom wodnym i wodom stojącym ZN ustala się:

- zakaz zabudowy,
- ochrona zieleni nadwodnej i przywodnej,

Dopuszcza się:

- tereny zieleni urządzonej z udziałem funkcji sportowych i rekreacyjnych tj. urządzone kąpieliska i ogólnodostępne plaże; bez prawa zabudowy,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy i drogi,
- zagospodarowanie turystyczne – szlaki, ścieżki itp.
- nowe przejścia przez cieki wodne, pomosty na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą.

Zachowanie min. 90% powierzchni biologicznie czynnej.

Dopuszcza się zachowanie obiektów szklarniowych oraz innych stanowiących produkcję i obsługę w gospodarstwach rolnych.

TERENY WP

Dla terenów wód powierzchniowych płynących WP ustala się:

- zagospodarowanie tych terenów może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód.

Dopuszcza się:

- wprowadzanie zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, w szczególności budowę: przystani wodnych, portów jachtowych, pomostów, organizacje kąpielisk.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Obszar opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 Subniecka Warszawska oraz GZWP Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa – Puławy), wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. Ochrona Zbiornika jest realizowana na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1078, ze zmianami), obejmuje ona nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

W obszarze planu nie występują gleby rolne i leśne, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), wymagają zgody na zmianę przeznaczenia.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

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

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W obszarze opracowania ochronie konserwatorskiej podlegają:

- cmentarz parafialny rzymskokatolicki, nr rej. 1322 z 11.10.1988,
- kaplica grobowa rodziny Bielińskich, nr rej.: 1044/747 z 17.04.1964,
- stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 60-68/29 (osada średniowiecze) i AZP 60-69/1 (śląd osadnictwa – mezolit, neolit, wczesna epoka brązu; cmentarzysko – okres rzymski; osada – średniowiecze) oraz relikty historycznego osadnictwa wsi i miasta lokacyjnego Karczew,
- kapliczka przydrożna ujęta w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- układ urbanistyczny miasta Karczewa ujęty w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- cmentarz żołnierzy WP z II wojny światowej ujęty w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- obiekty o zachowanych walorach artystycznych i historycznych.

Dla **cmentarza wpisanego do rejestru zabytków i kaplicy grobowej (rodziny Bielińskich), również wpisanej do rejestru zabytków** obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań, w tym budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, z uwzględnieniem ustaleń określonych dla cmentarza wojennego wpisanego do gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Dla **cmentarza żołnierzy WP z II wojny światowej, ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków** obowiązuje:

- nakaz ochrony, zachowania i konserwacji historycznego rozplanowania cmentarzy oraz ukształtowania ich terenu, obejmującego układ ciągów pieszych i zieleni, w tym wysokiej, bram, kaplic, układu kwater i mogił,
- nakaz restauracji i wyeksponowania zachowanych relikwów architektury cmentarnej, w tym nagrobków, figur, lapidariów oraz pomników,
- w działaniach prowadzonych w obrębie cmentarzy, w tym obejmujących prace porządkujące lub realizację nowego zagospodarowania, obowiązuje nakaz stosowania przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami.

Dla **stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych** obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym oraz zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla wyodrębnionych w nim terenów.

Dla **strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Karczewa, ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji** obowiązuje

- zachowanie i rewaloryzowanie historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni, w tym istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, zadrzewień, osi widokowych i kompozycyjnych,
- dostosowanie nowej zabudowy do istniejących w układzie urbanistycznym obiektów o wartościach kulturowych i zabytkowych w zakresie linii zabudowy, zasadniczych proporcji wysokościowych i kubaturowych zgodnych z występującymi w zabudowie historycznej, tj. gabarytów, charakteru zabudowy, formy dachów i materiałów wykończeniowych,
- zakaz lokalizacji nowych dominant przestrzennych.

Dla **kapliczki przydrożnej ujętej w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków** obowiązuje ochrona w zakresie lokalizacji, funkcji, formy oraz użytych materiałów.

Dla **obiektów o zachowanych walorach artystycznych i historycznych** obowiązuje:

- zakaz rozbiórki budynków,
- zakaz nadbudowy budynków i przebudowy ich formy zewnętrznej,
- nakaz zachowania obecnego wyglądu i gabarytów budynków w tym wysokości lub przywrócenia historycznej budynków, potwierdzonej na podstawie archiwalnej dokumentacji, ikonografii lub badań,
- nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej,
- nakaz uzupełnienia ubytków detali architektonicznego w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację archiwalną,
- nakaz zachowania wymiarów oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz ochrony, zachowania lub przywrócenia pierwotnego materiału oraz kolorystyki budynków na podstawie badań stratygraficznych,
- zakaz umieszczania na elewacjach frontowych budynków, w miejscach widocznych z poziomu z poziomu ulicy od strony przestrzeni publicznych kabli, anten, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych, w tym także w przestrzeni okien i drzwi budynków,
- nakaz utrzymania historycznej linii zabudowy, jej skali i gabarytów.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

Istotnym ograniczeniem inwestycyjnym na obszarze opracowania są strefy odległości cmentarza od obiektów budowlanych (50 i 150 m). Zgodnie z przepisami obowiązującymi dla tych stref w projekcie planu ustalono, że:

dla strefy do 50 m obowiązuje:

- obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia

zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, dla strefy od 50 do 150 m obowiązuje:

- dopuszczenie zmniejszenia do 50 m strefy odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów związanych z produkcją artykułów żywności, żywieniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności, pod warunkiem uzbrojenia terenów w sieć wodociągową i koniecznością podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody
- zakaz realizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Dodatkowo w planie uwzględniono zagrożenie promieniowaniem elektroenergetycznym dla linii 15 KV i inne ograniczenia zagospodarowania terenów na terenach przylegających do tych linii. W planie wyznaczono strefę technologiczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii. W strefie obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi. Jednocześnie wprowadzono ustalenie określające, że wskazane obostrzenia przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 320, ze zmianami). Dodatkowo w planie wprowadzono również nakaz uwzględnienia takich miejsc dla usług, handlu, zieleni urządzonej i cmentarza w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania. Wreszcie wprowadzono nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz rozbudową terenów usług komercyjnych. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, komercyjne. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących w projekcie planu budowę i przebudowę dróg publicznych oraz rozbudowę obiektów i terenów użyteczności - publicznej.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszary objęte granicami planu w większości stanowią własność oraz osób fizycznych. Działki infrastruktury technicznej i komunikacyjnej stanowią natomiast własność gminy i Skarbu Państwa. W celu realizacji zamierzonych inwestycji gminnych będzie jednak konieczne pozyskanie dodatkowych gruntów.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą obejmowały przede wszystkim inwestycje związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną obejmującą drogi publiczne i infrastrukturą wodno – kanalizacyjną. W planie wskazano tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne i ścieżki rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzeniem, przesyłaniem, oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków. Dodatkowo tereny oznaczone symbolami 1KOR-ZP, 1ZP wskazano jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę. I wreszcie dopuszczono realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczenie realizacji celów publicznych na całym obszarze planu jest istotne szczególnie na planowane poszerzenie cmentarza, które co prawda nie będzie inwestycją publiczną, ale ze względu na istotny cel dla całej społeczności gminy, może powodować konieczność zaangażowania do realizacji środków publicznych lub konieczność wykonania w jego obrębie obiektów użyteczności publicznej. O ile wystąpią potrzeby gminy w zabezpieczeniu mieszkańców osiedla w usługi z zakresu oświaty, administracji publicznej czy ochrony zdrowia i opieki społecznej przyjęte ustalenia umożliwią ich realizację bez konieczności zmiany planu.

Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia, administracja publiczna oraz sport i wypoczynek będą realizowane również w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W planie wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem stosowania technologii przejściowych dla systemu wodociągów i kanalizacji. Instalacje przejściowe obejmują indywidualne ujęcia wody (realizowane poza strefami sanitarnymi od cmentarza) oraz technologie z zakresu odprowadzania ścieków określone w przepisach prawa, w tym zbiorniki bezodpływowe, które mogą zachować funkcjonalność jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Zakłada się, że stosowane technologie będą

spełniać normy i warunki techniczne przewidziane w przepisach prawa i tym samym nie będą stwarzać zwiększonego zagrożenia dla środowiska. Zakłada się również, że technologie te będą likwidowane (przynajmniej w części po uzbrojeniu obszaru planu w sieci zbiorcze). Indywidualne rozwiązania techniczne dopuszczono jedynie dla systemu dostawy ciepła. W przypadku tego systemu jest to spowodowane brakiem gminnej sieci ciepłowniczej, co uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne, szczególnie istotne znaczenie dla układu komunikacyjnego gminy ma istniejąca ulica Otwocka (drogi oznaczone symbolem KDZ), umożliwiająca połączenie układu komunikacyjnego planu z układem gminnym i ponadlokalnym. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL, KDD wraz z ich częściami przylegającymi do granic planu oraz innymi drogami publicznymi bezpośrednio z nim graniczącymi. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne (KR). Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Burmistrz Karczewa sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto

również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień, opinii Burmistrz wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

W skutek rozstrzygnięcia złożonych w trakcie wyłożenia uwag (29) wystąpiła konieczność ponowienia procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Sposób powiadomienia społeczeństwa o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu został wykonany w taki sam sposób jak w przypadku pierwszego wyłożenia, w tym w zakresie ustalenia terminy dyskusji publicznej i terminu składania uwag.

W trakcie ponownego wyłożenia wpłynęło ponownie 22 uwagi. Problemy podnoszone w ich treści były powiązane z problemami wyrażanymi w 1 wyłożeniu, które nie mogły zostać uwzględnione. W związku z tym Burmistrz odrzucił je w całości. Jedynie 3 uwagi podnosiły inne sprawy. Dotyczyły one lokalnych rozwiązań projektu planu mających ułatwić zagospodarowanie pojedynczych działek lub terenów o skoncentrowanej własności. Wnoszone zmiany odnosiły się do lokalnego zmniejszenia odległości wyznaczonej w projekcie planu linii zabudowy, nieznacznej zmiany wskaźników urbanistycznych określonych dla terenów produkcyjno – usługowych, czy utrzymania ustaleń projektu planu wykładanego do publicznego wglądu dla wybranej nieruchomości. Przyjęcie tych uwag nie skutkowało ponowieniem procedury planistycznej, dlatego Burmistrz uwzględnił je pozytywnie. Sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Karczewie celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca zmiany planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Karczewie i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści

dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

W związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) plan sporządza się z uwzględnieniem przepisów art. 2 pkt 28–35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11–13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy po zmianie oraz w zakresie pozostałych ustaleń zgodnie z brzemieniem przepisów tej ustawy przed zmianami.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Karczewa uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym ewentualną rozbudową obiektów użyteczności publicznej służących całej społeczności gminy. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych i publicznych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Drogi wyznaczone w planie zapewniają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Powiązania przestrzenne i funkcjonalne obszaru planu z pozostałymi częściami gminy oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym realizowane są również za pośrednictwem dróg publicznych graniczących z obszarem planu. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice administracyjne. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych i lokalnych umożliwi swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi jak również umożliwi połączenie poszczególnych części gminy z ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej jeden z elementów systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację dróg rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie terenach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową i działalnością gospodarczą będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez poszczególnych inwestorów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych gminy Karczew.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Gmina Karczew zamierza wykonać ocenę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w obecnej kadencji Rady Miejskiej. W celu uzyskania najbardziej rzetelnych wniosków z niej wynikających zakłada się, że zostanie ona wykonana po opracowaniu planu ogólnego gmina, stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po zmianach wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688).

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że koszty wykupu gruntów w celu realizacji celów publicznych oraz koszt urządzenia terenów publicznych, w tym budowy i przebudowy dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą będzie stosunkowo niski w stosunku do zakładanych dochodów i nie spowoduje, deficytu budżetowego nawet w sytuacji mniejszego niż przewidywanego w niniejszej analizie zainteresowania inwestycyjnego terenami znajdującymi się w granicach opracowania. Nadwyżka środków budżetowych może zostać skierowana na realizację celów publicznych w innych częściach gminy. Analiza wskazuje również, że przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania pozwalają na maksymalne wykorzystanie terenów, co pozwala na uzyskanie wysokich dochodów do budżetu gminy oraz ograniczenie do niezbędnego minimum kosztów realizacji ustaleń planu. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być finansowo korzystne dla gminy już od chwili rozpoczęcia realizacji ustaleń planu. Nadwyżka finansowa wynikająca z realizacji ustaleń planu może być wykorzystana na realizację inwestycji publicznych w innych częściach gminy.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) po zakończeniu etapu uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono do publicznego wglądu,
- e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,
- f) w skutek złożonych uwag wystąpiła konieczność ponowienia procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,
- g) sposób rozstrzygnięcia uwag w drugim wyłożeniu umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Karczewie, celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr LXXXV/456/2023 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 27 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do

sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu cmentarza w Karczewie. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

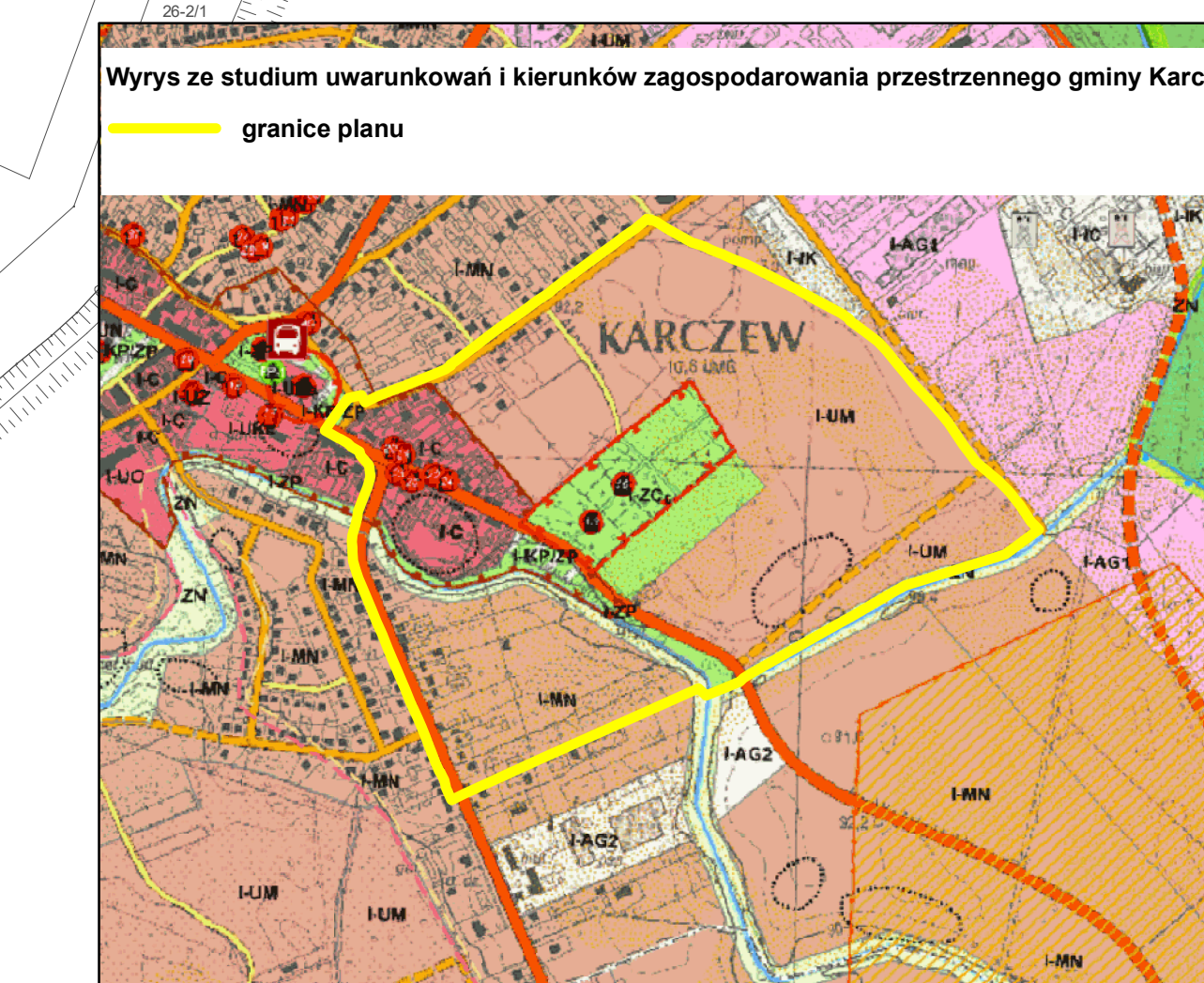
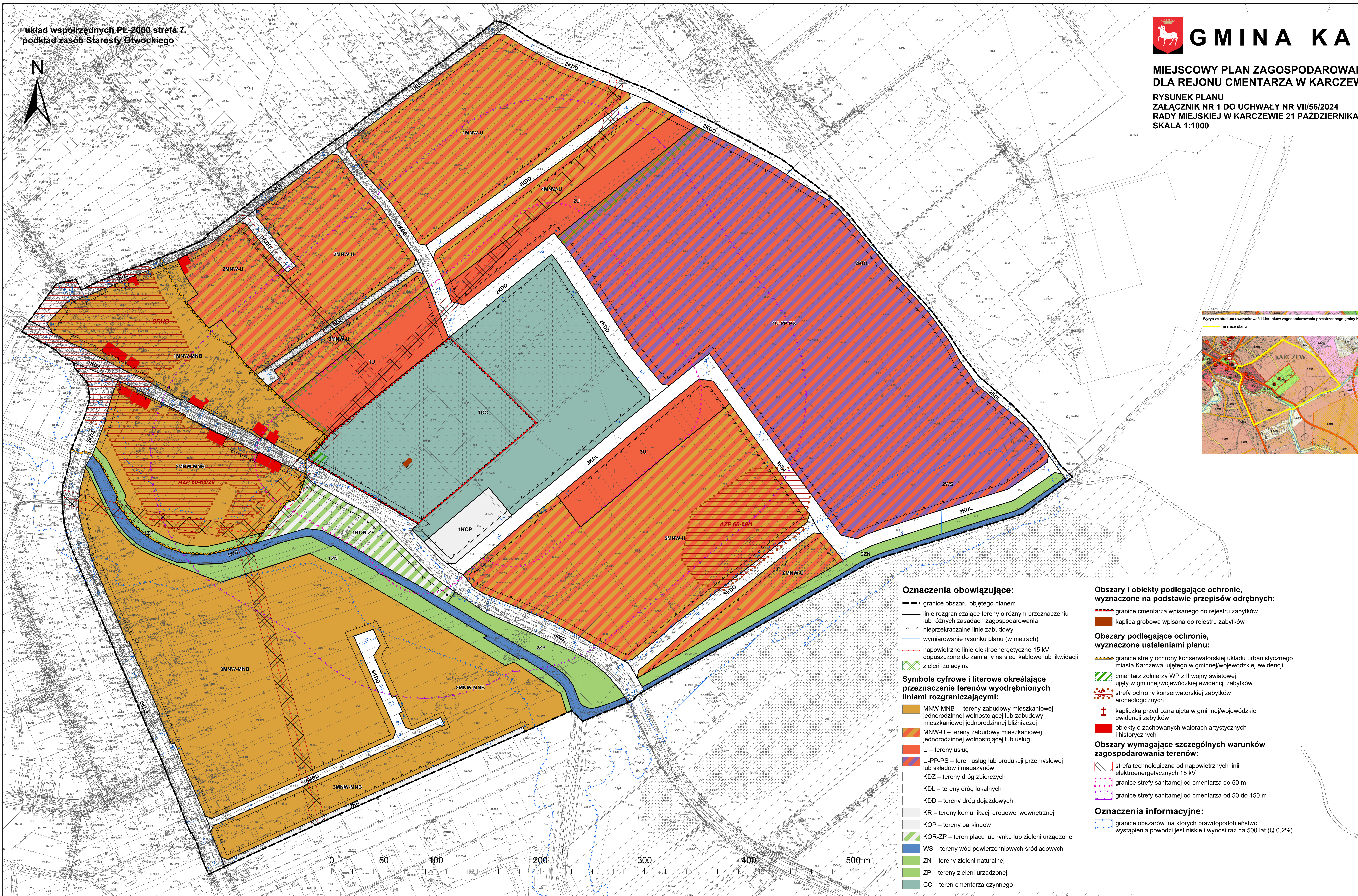
układ współrzędnych PL-2000 strefa 7,
podkład zasób Starosty Otwockiego



GMINA KARCZEW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA REJONU CMENTARZA W KARCZEWIE

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



LEGENDA DLA PLANU I TERYTORIUM	
SYMBOLY KRAJOWE	
[Symbol]	granice planu
SYMBOLY INFORMACYJNE	
[Symbol]	granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)
SYMBOLY OCHRONY	
[Symbol]	granice strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Karczewa, ujętego w gminnej/wojewódzkiej ewidencji
[Symbol]	granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
[Symbol]	kaplica grobowa wpisana do rejestru zabytków
[Symbol]	kapliczka przydrożna ujęta w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków
[Symbol]	obiekty o zachowanych walorach artystycznych i historycznych
SYMBOLY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
[Symbol]	strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV
[Symbol]	granice strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m
[Symbol]	granice strefy sanitarnej od cmentarza od 50 do 150 m
SYMBOLY OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW	
[Symbol]	MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
[Symbol]	MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
[Symbol]	U – tereny usług
[Symbol]	U-PP-PS – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
[Symbol]	KZ – tereny dróg zbiorczych
[Symbol]	KDL – tereny dróg lokalnych
[Symbol]	KDD – tereny dróg dojazdowych
[Symbol]	KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
[Symbol]	KOP – tereny parkingów
[Symbol]	KOR-ZP – teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej
[Symbol]	WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych
[Symbol]	ZN – tereny zieleni naturalnej
[Symbol]	ZP – tereny zieleni urządzonej
[Symbol]	CC – teren cmentarza czynnego
SYMBOLY OZNACZAJĄCE GRANICE I WYMIAROWANIE	
[Symbol]	granice obszaru objętego planem
[Symbol]	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
[Symbol]	nieprzekraczalne linie zabudowy
[Symbol]	wymiarowanie rysunku planu (w metrach)
[Symbol]	napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji
[Symbol]	zieleni izolacyjna
SYMBOLY OZNACZAJĄCE OBYWIAZUJĄCE	
[Symbol]	granice planu
[Symbol]	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
[Symbol]	nieprzekraczalne linie zabudowy
[Symbol]	wymiarowanie rysunku planu (w metrach)
[Symbol]	napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji
[Symbol]	zieleni izolacyjna
SYMBOLY OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW	
[Symbol]	MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
[Symbol]	MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
[Symbol]	U – tereny usług
[Symbol]	U-PP-PS – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
[Symbol]	KZ – tereny dróg zbiorczych
[Symbol]	KDL – tereny dróg lokalnych
[Symbol]	KDD – tereny dróg dojazdowych
[Symbol]	KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
[Symbol]	KOP – tereny parkingów
[Symbol]	KOR-ZP – teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej
[Symbol]	WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych
[Symbol]	ZN – tereny zieleni naturalnej
[Symbol]	ZP – tereny zieleni urządzonej
[Symbol]	CC – teren cmentarza czynnego
SYMBOLY OZNACZAJĄCE GRANICE I WYMIAROWANIE	
[Symbol]	granice obszaru objętego planem
[Symbol]	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
[Symbol]	nieprzekraczalne linie zabudowy
[Symbol]	wymiarowanie rysunku planu (w metrach)
[Symbol]	napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji
[Symbol]	zieleni izolacyjna
SYMBOLY OZNACZAJĄCE OBYWIAZUJĄCE	
[Symbol]	granice planu
[Symbol]	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
[Symbol]	nieprzekraczalne linie zabudowy
[Symbol]	wymiarowanie rysunku planu (w metrach)
[Symbol]	napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji
[Symbol]	zieleni izolacyjna