

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXV.165.2016
Rady Gminy Przytyk
z dnia 29 listopada 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do Studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk**

Projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 września 2016 r. do 14 października 2016 r., uwagi można było składać do dnia 7 listopada 2016 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. Studium do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 11 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), do Wójta Gminy Przytyk wpłynęło 3 uwagi, z których 1 została uwzględniona, a dwie pozostałe zostały częściowo nieuwzględnione.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Przytyk przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk, które częściowo nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Przytyk.

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTWIE ART. 11 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYTYK

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2.11.2016	Sławomir Dzięwiór w/	„Zarzucom projektowi studium niejasne i nierównomierne traktowanie działek położonych na obszarach szczególnie zagrożonych powodzią. W projekcie studium doszło do rażących dysproporcji w kwalifikowaniu obszarów jako tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej w przypadkach objęcia ich zakresem szczególnego zagrożenia powodzią opracowanego na podstawie map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego. Przykładem takich nieprawidłowości jest z jednej strony małe objęcie działki nr 365 i 366/1 klasyfikacją MU (pomimo, że inwestowania na nich, jak wynika z załączonej do pisma decyzji byłoby możliwe), mimo, iż jak wynika z mapy zagrożenia powodziowego, objęte są zagrożeniem powodziowym, a z drugiej strony duże objęcie np. działki nr 373/4,	Dz. ew. 365 i 366/1 z obrębem Przytyk	MU, Zh		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Projekt Studium został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej. Studium w sposób sprawiedliwy i równomierny traktuje wszystkie działki położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Zapisy Studium wskazują, że na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia zagospodarowania, takiej jak zakaz lokalizacji nowych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Wodnego (art. 88i ust. 1). Działego na obecnie niezabudowanych terenach (takich jak części działki 365 i 366/1) znajdujących się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Studium określa przeznaczenia nieprzewidujące wprowadzania nowych budynków (np. tereny zieleni nieurządzonej). Tereny objęte w Kierunkach Zagospodarowania Przemysłowego Studium

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 385/5, 410, 388/6, 373/6, 374, 375 klasyfikacją MU, mimo iż objęte są zagrożeniem powodziowym w znacznej części i o wyższym stopniu (woda do 2 m). Przy zachowaniu proporcji jakie zastosowano do moich działek 365 i 366/1 np. działki 373/4, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 385/5, 410, 388/6, 373/6, 374, 375 również powinny być oznaczone w sposób inny niż MU (np. jako R- tereny rolnicze, Zh – tereny zieleni nieurządzonej). Z uwagi na powyższe wnoszę o jednokowe traktowanie działek pod kątem przeznaczenia terenu. Jeżeli działki, jak wynika z map zagrożenia powodziowego, znajdują się w strefie zagrożenia, to winien być ustanawiany zakaz budowy, przebudowy, rozbudowy budynków z zastrzeżeniem wyłączeń wynikających z przepisów szczególnych.”</p> <p>„Projekt studium w niedopuszczalny sposób inaczej traktuje budowę budynku (lokalizację nowego budynku), a inaczej przebudowę czy rozbudowę. Narusza to art. 10 ust. 1 pkt 15 i art. 15 ust. 2 pkt 9 U.p.z.p. w zw. z art. 881 ustawy Prawo Wodne. Przedmiotem rozstrzygnięć sądów administracyjnych była</p>	Cały obszar Studium	-	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>Kwestie dotyczące możliwości budowy nowych budynków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią reguluje art. 881 ust. 1 ustawy Prawo Wodne. Obowiązujące akty prawne, rozstrzygnięcia nadzorcze oraz stanowisko judykatury wskazują na brak możliwości dopuszczenia na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią lokalizacji</p>	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>już wyklądna art. 881 ustawy Prawo Wodne w procesie planistycznym i np. w Wyroku Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 25.02.2013 r. (IV SA/Wa 2737/12) przyjęto, że na organie spoczywa obowiązek wskazania obszarów zagrożonych powodzią i terenów wyłączonych z zabudowy. Nie przewidują warunkowych wyłączeń tego rodzaju terenów spod zabudowy". Co istotne nie ma podstaw do różnicowania pojęć „budowa” i „rozbudowa” w obrębie pojęcia „zabudowa”.</p> <p>„W projekcie studium nie wskazano, że działki na terenach zalewowych mogą podlegać wyłączeniom na podstawie przepisów prawa wodnego, a użyto jedynie lakonicznego stwierdzenia „obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie Prawa Wodnego” (s.105). „zakaz lokalizacji nowych budynków, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie</p>	Cały obszar Studium	-		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	<p>nowych budynków. W związku z tym w Studium nie ma możliwości wprowadzenia na obszarach szczególnie zagrożonych powodzią żadnych nowych terenów, na których możliwa byłaby lokalizacja nowych budynków. Studium wskazuje jedynie tereny aktualnie zabudowane, a znajdujące się na obszarze szczególnie zagrożenia powodzią, jednocześnie zakazując na nich budowy nowych budynków, dopuszczając jedynie działania mające na celu utrzymanie obecnie istniejących zabudowań.</p> <p>Z porównania rysunków Uwarunkowań i Kierunków Studium wynika, że Studium nie wprowadza na obszarach szczególnie zagrożenia powodzią żadnych nowych terenów, na których możliwa byłaby lokalizacja nowych budynków. Studium wskazuje jedynie tereny aktualnie zabudowane, a znajdujące się na obszarze szczególnie zagrożenia powodzią, jednocześnie zakazując na nich budowy nowych budynków, dopuszczając jedynie działania mające na celu utrzymanie obecnie istniejących zabudowań.</p> <p>Ustawa Prawo Wodne jest aktualnie obowiązującym aktem prawnym, precyzyjnie określającym zakres możliwych wyłączeń z zakazów przewidzianych w treści ustawy. W związku z tym nie zachodzi potrzeba przepisywania i określenia tych wyłączeń w treści Studium, a przytoczone w uwadze stwierdzenia są wystarczające.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			z przepisami ustawy Prawo Wodne" (s. 127). Tymczasem w decyzji administracyjnej z dnia 12.08.2015 r. wydanej przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie m. TC-U-021-0506-003- 2015 stwierdzono, że działkę nr 365 zwalnia się z zakazu wykonywania robót i lokalizacji budynku handlowo-usługowego z niezbędną infrastrukturą techniczną. Jednocześnie określono wymagania techniczne dla posadowienia budynku uwzględniające ryzyko powodziowe. Mając powyższe na uwadze wnoszę, w ślad za treścią ostatecznej decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie nr TC-U-021-0506-003-2015 z dnia 12.08.2015 r. (kopia w załączeniu, oryginał w posiadaniu Wójta Gminy Przytyk w aktach sprawy o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, znak BT.6730.10.2015) o wyrażne dopuszczenie w treści studium wyłączeń z zakazu na zasadach przewidzianych w przepisach ustawy Prawo wodne."	Cały obszar Studium	-	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Białe tło za oznaczeniami elementów zagospodarowania przestrzennego, czyli „halo”, ma na celu poprawienie czytelności oznaczeń i zapobiegnięcie zlewaniu się oznaczeń z ich

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1			miejsowości Przytyk. Wnoszę o usunięcie białego tła z oznaczeń elementów zagospodarowania przestrzennego."							
2	7.11.2016	Jolanta Kościowska */	„Działka Nr 135 jest moją własnością od 1992 r. Na działce znajduje się budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze. Powyższe zostało uwzględnione przez projektantów w „Uwarunkowaniach rozwoju” projektu Studium, gdzie zabudowany fragment działki został oznaczony symbolem M. Niestety, najprawdopodobniej wskutek pomyłki zabudowana działka Nr 135 w „Kierunkach rozwoju” projektu Studium została uwzględniona w całości zakwalifikowana do terenów rolnych, symbol „R”. Z zaistniałą sytuacją nie mogę się zgodzić. Jest ona, jak domniemuję wynikiem lakonicznej inwentaryzacji terenu. Zarówno budynek mieszkalny, jak i pozostałe zabudowania zostały przeze mnie zmodernizowane lub są w trakcie modernizacji. Wszystkie budynki są przeze mnie użytkowane na co dzień. Na działce prowadzę od wielu lat uprawę warzyw. W budynku mieszkalnym zamieszkuje od wiosny do późnej jesieni a budynki gospodarcze służą do	Dz. ew. nr 135 z obrębu Deba	R – tereny rolnicze	Uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona		otoczeniem. Uwagę częściowo uwzględniono w ten sposób, że pozostawiono „halo” otaczające oznaczenia, ale zmniejszono jego grubość poprawiając czytelność załączników graficznych.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			przechowywania plodów rolnych, sprzętu do ich uprawy oraz do hodowli zwierząt gospodarskich. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej oraz do mediów: wodociąg i energia elektryczna. Znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, dlatego projektowana dla niej w Studium funkcja jest tym bardziej niezrozumiała. W przyszłości planuję przekazanie działki moim dzieciom, które chciałoby na niej wybudować dom. Utrzymanie projektowanego statusu działki, jako rolnej w Studium, uniemożliwi jej przeznaczenie pod zabudowę w planie miejscowym, który zapewne w najbliższych latach zostanie uchwalony. Tym samym zamknie na lata możliwości inwestycyjne na działce. Mając na uwadze powyższe argumenty uprzejmie proszę o wprowadzenie zmiany w projekcie Studium polegającej na przeznaczeniu części działki Nr 135 pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z załączonym rysunkiem poglądowym. Będzie to zgodne z jej dotychczasowym użytkowaniem."	Dz. ew. nr 79/4 i 79/6 z obrębu Krzyszkowice	PEF – tereny obiektów produkcyjnych	Uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona		
3	7.11.2016	Bożena Musiałek */	"Część graficzna rysunku studium jest wewnątrznie sprzeczna. Na działkach							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>ewidencyjnych nr 79/4 i 79/6 położonych w obrębie Krzyszkowice oznaczono teren symbolem PEV natomiast w legendzie taki symbol nie występuje. Znajduje się tam natomiast oznaczenie PEF – które oznacza elektro Linie fotowoltaiczną. Uprzejmie proszę o doprowadzenie oznaczeń na rysunku i tekście studium do zgodności w celu umożliwienia realizacji przyszłej inwestycji."</p> <p>„W miejscowości Oblas przy obecnej drodze wojewódzkiej wyznaczono „znacne” tereny obiektów produkcyjnych, składów magazynów i usług. Z informacji uzyskanych w tutejszym urzędzie wynika, iż dla tego terenu nie zostały złożone wnioski o takie przeznaczenie terenu. W mojej ocenie proponowane przeznaczenie narusza stan istniejący zabudowy w miejscowości Oblas i stanowi zagrożenie dla mieszkańców miejscowości. Proszę zatem o zmianę kierunku zagospodarowania z PU na MU jak dla pozostałej części miejscowości. W świetle propozycji kodeksu budowlanego może stać się tak, że ustalenia przyjętego studium zablokują możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej na tym terenie.</p>	<p>Dz. ew. nr 188, 187, 186, 185, 184, 183/5, 182, 181, 464, 465 472, 180, 179, 178/1, 466/1, 177, 176, 165/2, 164, 163, 162, 161/2, 160/2, 160/1, 159, 158, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147/1, 147/2, 149, 151, 153/1, 153/2, 155, 157 z obrębu Oblas</p>	<p>– elektro Linia fotowoltaiczna</p> <p>PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług</p>		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>Na północ od nieruchomości, których dotyczy uwaga zlokalizowane są 2 zakłady przemysłowo-usługowe, które otoczone są zabudową mieszkaniową, blokującą dalszy rozwój zabudowy tych zakładów po tej stronie drogi. Mając na celu zapewnienie tym zakładom możliwości rozwoju i ekspansji w Studium wyznaczono po drugiej stronie drogi, na obszarze obecnie użytkowanym jako grunty orne, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. Wyznaczony teren ma stanowić dogodnie miejsce koncentracji i usytuowania istniejących i przyszłych przedsiębiorstw produkcyjnych i usługowych.</p> <p>Kodeks budowlany jak na razie jest jedynie propozycją, a nie obowiązującym aktem prawnym. W związku z tym nie ma</p>	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>Poza tym przyjęte wskaźniki zagospodarowania nie odzwierciedlają w żaden sposób intensywności zabudowy w miejscowości np. minimalna powierzchnia biologicznie czynna na poziomie 20% działki budowlanej odzwierciedla raczej tereny poddane silnej presji urbanistycznej niż tereny przemysłowe na gruntach klasy V w gminie typowo rolniczej w której użytki rolne stanowią 70% gminy. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż w odległości około 700 m od istniejącej drogi wojewódzkiej wyznaczono nowy przebieg tej drogi. Z punktu widzenia ochrony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadne jest wskazanie terenów przemysłowych przy nowej drodze a w obecnym ciągu drogi wojewódzkiej w której natężenie ruchu zmaleje należy wskazać tereny mieszkaniowo-usługowe. Za takim rozwiązaniem przemawia również struktura własnościowa gruntów(od drogi obecnej do planowanej przebiegają te same działki ewidencyjne). Proszę zatem o wyznaczenie w obecnym ciągu drogi wojewódzkiej wyłączenie zabudowy MU(oczywiście poza dwoma istniejącymi terenami PU), natomiast tereny przy</p>							<p>konieczności uwzględnienia propozycji w nim zawartych w aktualnie opracowywanym Studium.</p> <p>Nowy, planowany przebieg drogi wojewódzkiej został zapisany w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Jednak jak dotychczas nie jest znany termin realizacji tej inwestycji. Ponadto, zlokalizowanie terenów obiektów produkcyjnych składów, magazynów i usług wzdłuż proponowanego, planowanego przebiegu drogi wojewódzkiej wymusiłoby zapewnienie nowego układu komunikacyjnego umożliwiającego dostęp do tych terenów, co wiązałoby się z koniecznością poniesienia przez Gminę bardzo wysokich nakładów finansowych, które nie byłyby uzasadnione ekonomicznie.</p> <p>Tereny PU wyznaczone w Studium nie będą stanowić uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w okolicy. Studium zapewnia obowiązek wprowadzenia na terenach PU pasa zieleni izolacyjnej lub innych zabezpieczeń tworzących barierę wizualną i akustyczną, oddzielającą te tereny od sąsiadujących terenów</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4 planowanym nowym przebiegu drogi wyznaczenie terenów PU1,7	5	6	7	8	9	10	11 mieszkańców. Ponadto, wskazuje zakaz lokalizacji na obszarze całej gminy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

*/ z wykazu usunięto adresy zgłaszających uwagi, z uwagi na ochronę danych osobowych

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PRZYTYK

Krzysztof Wlazło

.....
(podpis Przewodniczącego Rady Gminy)