



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 18 lipca 2023 r.

Poz. 8496

UCHWAŁA NR 963/2023 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 31 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy po zachodniej stronie ul. Pałacowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) oraz na podstawie Uchwały Nr 601/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy po zachodniej stronie ul. Pałacowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki” uchwalonego Uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną: uchwałą Nr 337/2012 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 maja 2012 r., uchwałą Nr 738/2018 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 maja 2018 r. oraz uchwałą nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. oraz uchwałą Nr 768/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2022 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy po zachodniej stronie ul. Pałacowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice przebiegają:

- 1) od północy: po północnej granicy działki ewidencyjnej nr 275/1;
- 2) od wschodu: po wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 275/1, z przejściem przez działkę 164/1, następnie po wschodniej granicy działek ewidencyjnych nr: 276/12, 276/15, 276/17, 276/20, 276/24, 276/26, 276/63, 276/65, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75;
- 3) od południa: po południowej granicy działek ewidencyjnych nr: 276/75, 276/74, 276/61, 276/60, 276/59, 148;
- 4) od zachodu: po zachodniej granicy działek ewidencyjnych nr: 148, 276/42, 276/39, 276/37, 276/34, 276/32, 276/29, 276/27, 276/26, 276/7, 276/3, 276/1, 164/1, 275/1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

- 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowana odległość w metrach;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

2. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu informacje, w tym informacje wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie, ze względu na występujące uwarunkowania, nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Ilećroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to dach, w tym stropodach, o dowolnym układzie głównych połąci dachowych, których kąt nachylenia nie przekracza 12°;
- 2) **dojeździe** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie mogą być wysunięte budynki, chyba, że ustalenia planu stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) parterowych portierni;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków i budowli;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 70% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalone przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem wyłącznie uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 8) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także stosowanych definicji i znaczeń słów określonych w słownikach języka polskiego.

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **U** – teren usług – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni;
- 3) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 4) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) **KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami KD-D i 2WS są tożsame z granicami terenów służących realizacji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów ustalonych w planie oraz z przepisami odrębnymi, na terenach innych niż wymienione w ust. 2.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 20 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) ustala się strukturę funkcjonalno przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu, dla których określa się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) nakazuje się stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób z wózkami dziecięcymi i osób starszych;
- 4) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) **zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów:**
 - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej i stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego i szarego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji, a także na ścianach z zastosowaniem technologii solarnych,
 - c) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką, w odcieniach spośród kolorów brązowego, czerwonego, grafitowego, czarnego,
 - d) ustalenia lit. a i c nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki i kamienia, a także pokryć dachowych z zastosowaniem technologii solarnych;
- 6) **zasady kształtowania geometrii dachów:** ustala się stosowanie dachów płaskich oraz dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z uwzględnieniem ustaleń §8 pkt 2 lit. b.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się, że działalność usługowa nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu oraz wibracji poza działkę budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym – poza lokal użytkowy, w którym jest prowadzona działalność;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;

- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków do ziemi i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych, z powierzchni utwardzonych komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, w przypadku realizacji na terenie lub jego części:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - należy traktować teren MN lub jego część, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży - należy traktować te części terenu MN, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) zabudowy usługowej - należy traktować teren U, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 7) ustala się na każdej działce budowlanej minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 8) cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w której obowiązują przepisy odrębne;
- 9) cały obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w którym obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się oznaczoną na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku (zlokalizowanego poza obszarem planu);
- 2) na terenie położonym w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi §14 pkt 5 lit. g tiret pierwsze,
 - b) nakaz ujednolicenia geometrii dachów budynków mieszkalnych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się granicę strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskazuje się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - na terenie oznaczonym symbolem MN: 3000 m² w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku, 1500 m² poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku,
 - na terenie oznaczonym symbolem U: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°, z wyjątkiem tworzenia trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135°;

- 3) dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w pkt 2 wyłącznie służące obsłudze komunikacyjnej oraz pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) oznacza się na rysunku planu tereny możliwego występowania gruntów o obniżonej nośności;
- 2) oznacza się na rysunku planu główne urządzenie drenarskie oraz teren zdrenowany, na którym dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną – ul. Pałacową, biegnącą wzdłuż wschodniej granicy planu (poza obszarem opracowania) oraz poprzez wydzieloną liniami rozgraniczającymi drogę publiczną klasy dojazdowej KD-D;
- 2) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez dojazdy, przy czym:
 - a) ustala się szerokość dojazdu na minimum 8 m,
 - b) ustala się obowiązek zakończenia dojazdu obsługującego więcej niż 4 działki budowlane, placem do zawracania o średnicy nie mniejszej niż 12,5 m;
- 3) dopuszcza się realizację sięgaczy o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m.

2. Zasady parkowania i sposobu realizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja;
- 2) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
 - b) dla wbudowanego lokalu mieszkalnego – 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m²,
 - c) dla wbudowanego lokalu mieszkalnego – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 60 m²,
 - d) usługi handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
 - e) dla usług realizowanych na terenie U – odpowiednio według potrzeb, ale nie mniej niż 5 miejsc do parkowania,
 - f) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- 3) ustala się realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

§ 13. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacyjną,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieć elektroenergetyczną,
 - e) sieć telekomunikacyjną;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

- a) z siecią wodociągową zlokalizowaną w ul. Mazowieckiej (poza obszarem planu), ul. Wiosennej (poza obszarem planu), ul. Porannej Rosy (poza obszarem planu), ul. Derkacza (poza obszarem planu),
 - b) z siecią kanalizacyjną zlokalizowaną w ul. Mazowieckiej (poza obszarem planu), ul. Wiosennej (poza obszarem planu), ul. Derkacza (poza obszarem planu),
 - c) z siecią gazociągową zlokalizowaną w ul. Mazowieckiej (poza obszarem planu), ul. Wiosennej (poza obszarem planu), ul. Derkacza (poza obszarem planu),
 - d) z siecią elektroenergetyczną średniego napięcia zlokalizowaną w ul. Pałacowej (poza obszarem planu), ul. Mazowieckiej (poza obszarem planu), ul. Wiosennej (poza obszarem planu), ul. Derkacza (poza obszarem planu),
 - e) z siecią telekomunikacyjną zlokalizowaną w ul. Pałacowej (poza obszarem planu), ul. Mazowieckiej (poza obszarem planu), ul. Jesiennej (poza obszarem planu);
- 3) w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających teren drogi oznaczonej symbolem KD-D, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w dojazdach,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż obiekty liniowe, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakazuje się stosowania kablowych linii podziemnych w przypadku budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci elektroenergetycznych.

2. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, do czasu podłączenia do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) nakazuje się uwzględnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie ścieków:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
- b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z drogi oznaczonej symbolem KD-D i dojazdów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej, w sytuacji braku możliwości odprowadzania na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenu działki budowlanej do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zakazuje się w granicach działki budowlanej zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

6) zaopatrzenie w ciepło:

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) obsługa telekomunikacyjna: ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;

8) gospodarka odpadami:

- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**,
- b) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazd;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku zgodnie z §8;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się na jednej działce budowlanej nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący,
- b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako budynki wolno stojące, z zastrzeżeniem ujednolicenia ich kolorystyki i pokrycia dachów z budynkiem mieszkalnym,
- c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) **ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
- minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
- maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

- e) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów zgodnie z §6 pkt 5,
- f) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z §6 pkt 6,
- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku, wskazanej na rysunku planu: 3000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego oraz 6000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego,
 - poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku, wskazaną na rysunku planu: 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jednolokalowego oraz 3000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z §9;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z §10;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §11;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) z drogi KD-D, zgodnie z rysunkiem planu oraz ul. Pałacowej przyległej do obszaru planu,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze;
- 10) zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §12 ust. 2;
- 11) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
- 13) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: **usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni**, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury,
 - c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się na działce budowlanej:
 - zabudowę usługową, w tym stajnie i ujeżdżalnie,
 - lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe,
 - garaże i budynki gospodarcze,
 - b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- c) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- d) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów zgodnie z §6 pkt 5,
- e) ustala się zasady kształtowania geometrii dachów zgodnie z §6 pkt 6,
- f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z §9;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z §10;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §11;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu:
- a) z drogi KD-D, zgodnie z rysunkiem planu oraz ul. Pałacowej przyległej do obszaru planu,
 - b) dopuszcza się dostęp do nieruchomości poprzez dojazdy lub sięgacze;
- 9) zasady parkowania i sposoby realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §12 ust. 2;
- 10) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §13;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
- 12) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.
- § 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: **zieleń naturalna**,
 - b) przeznaczenie towarzyszące: budowle i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej oraz melioracji wodnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z §6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku zgodnie z §8;
- 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń zgodnie z §16 pkt 1 lit. b,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z §9;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §11;

- 8) obsługa komunikacyjna terenów: z ul. Pałacowej przyległej do obszaru planu;
- 9) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: **wody powierzchniowe śródlądowe**, w tym:

- 1WS – staw,
- 2WS – rzeka Rokitnica,
- 3WS, 4WS – rów melioracyjny,

b) przeznaczenie towarzyszące: budowle i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej oraz melioracji wodnych oraz wyłącznie na terenie 4WS: infrastruktura techniczna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – otoczenia zabytku zgodnie z §8;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń zgodnie z §17 pkt 1 lit. b, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) na terenie 4WS dopuszcza się infrastrukturę techniczną wyłącznie w celu przeprowadzania sieci infrastruktury technicznej z terenów przyległych,
- c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 95%;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z §9;

7) obsługa komunikacyjna terenów: z ul. Pałacowej przyległej do obszaru planu oraz z terenów przyległych;

8) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: **droga publiczna klasy dojazdowej**,

b) przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja piesza i rowerowa, zieleń urządzona,

c) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki retencyjne, rowy odwadniające, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu zgodnie z §6;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7;

4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%,
- b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi KD-D – 12,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) ustala się minimalną szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- d) ustala się przekrój 1x2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- e) zakazuje się realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi,

- f) zakazuje się realizacji obiektów niezwiązanych z drogą, urządzeniami infrastruktury technicznej oraz komunikacją pieszą i rowerową,
- g) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z §9;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z §10;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z §11;
- 8) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

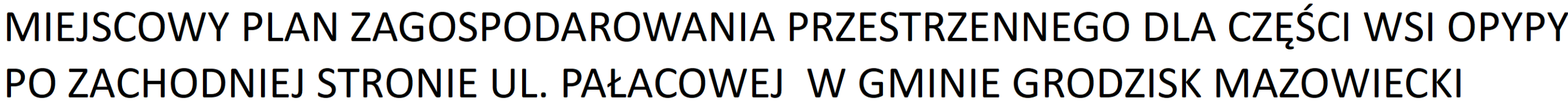
§ 19. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania dla wsi Opypy uchwalonego uchwałą nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 7 poz. 75. z dnia 23 stycznia 2001 r.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

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

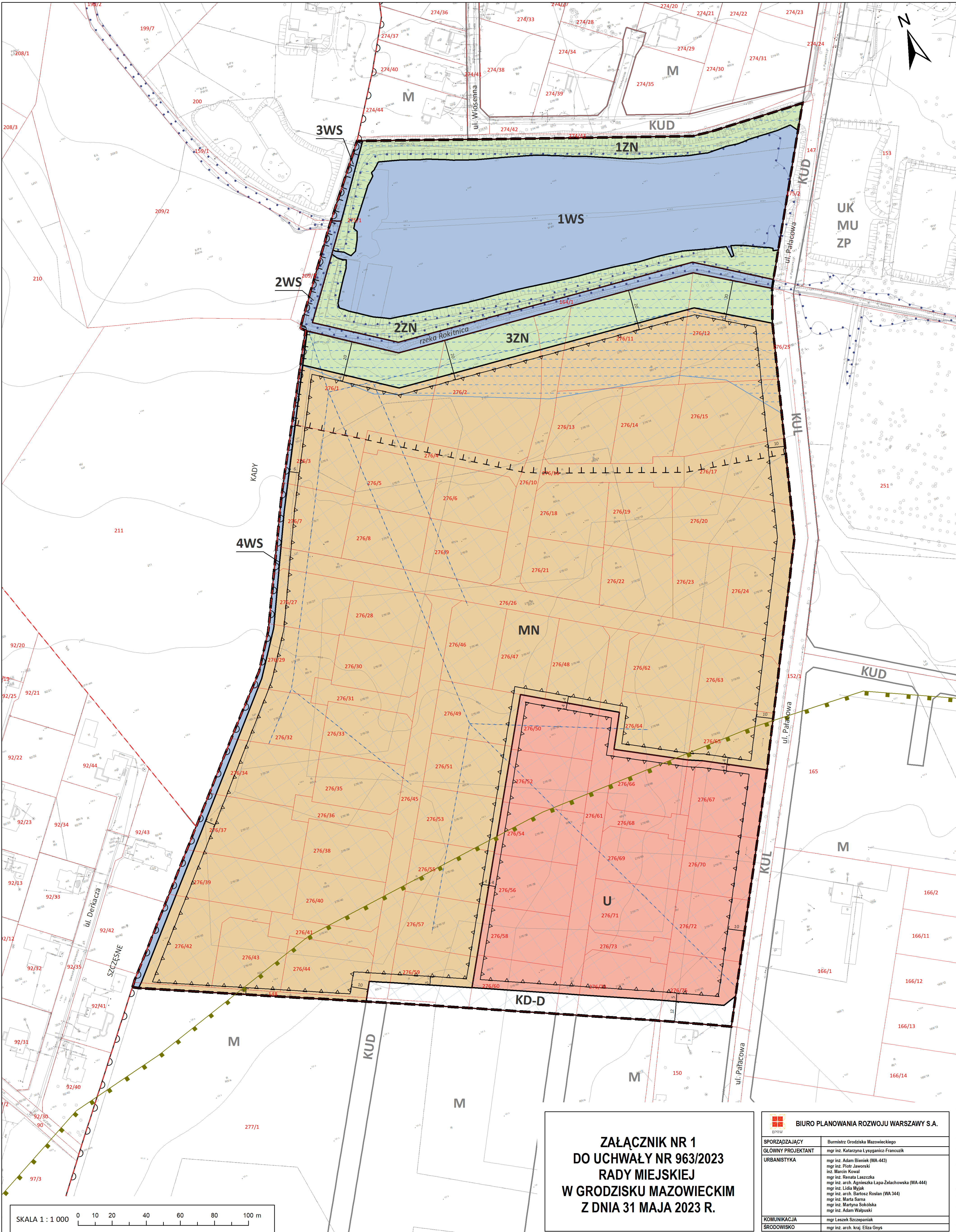
Przewodnicząca Rady Miejskiej

Joanna Wróblewska



MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
U	TEREN USŁUG - OŚRODEK JEŹDZIECKI, PENSJONAT DLA KONI
ZN	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KD-D	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

	GRANICA OBRĘBU
	GRANICA EWIDENCYJNA DZIAŁKI NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
	GŁÓWNE URZĄDZENIE DRENARSKIE
	TEREN ZDRENOWANY
	TERENY MOŻLIWEGO WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW O OBNIŻONEJ NOŚNOŚCI
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE Z OZNACZENIEM TERENU POZA OBSZAREM PLANU



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 963/2023
Rady Miejskiej
w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 31 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Pałacowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim stwierdza:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy w rejonie ul. Pałacowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki – był wyłożony do publicznego wglądu dwa razy:

- 1) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od **11.08.2022 r.** do **01.09.2022 r.** w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia **16.09.2022 r.** 14 podmiotów złożyło 105 uwag. Uwagi złożone do projektu planu podczas pierwszego wyłożenia nieuwzględnione przez Burmistrza zamieszczono w tabeli poniżej;
- 2) do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od **24.11.2022 r.** do **15.12.2022 r.** w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie zgłaszania uwag do dnia **30.12.2022 r.** nie wniesiono uwag;

W zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim, postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	25.08.2022	Partia Zielonych ul. Piękna 1b/22 00-539 Warszawa	j.n.	cały obszar planu	-		1.1. – 1.2. –		1.1. – 1.2. –
Treść uwagi: 1.1. odrzucenie nowego projektu MPZP dla wsi Opypy po zachodniej stronie ul. Pałacowej 1.2. odrzucenie wniosku skierowanego do Pana przez właściciela działek zlokalizowanych w obszarze nowego planu z prośbą o opracowanie dedykowanego planu miejscowego pod jego indywidualne plany inwestycyjne. Uzasadnienie uwagi: Po opublikowaniu obwieszczenia NR WPP.6721.10.2021 Burmistrza Grodziska Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2022 r. w sprawie wyłożenia do publicznego wglądu projektu MPZP mieszkańcy wsi Opypy zgłosili się do nas z prośbą o interwencję. Byli zaniepokojeni potencjalnymi skutkami uchwały, w tym skierowanie intencji właściciela gruntów objętych uchwałą na dalszy bieg inwestycyjny, z czym najprawdopodobniej wiązałyby się nagła oraz intensywna urbanizacja wsi kosztem jakości życia mieszkańców oraz środowiska naturalnego. Teren objęty nowymi planami inwestycyjnymi stanowi bogatą wartość historyczną, kulturową oraz środowiskową dla społeczności Grodziska Mazowieckiego. Obszar ten częściowo podlega pod opiekę konserwatora zabytków w związku z ulokowaniem zabytkowego pałacu z początku XIX wieku. Całość leży w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a mniej więcej przez środek terenu objętego nowym projektem przepływa rzeka Rokitnica. Na północnej stronie terenu umiejscowiony jest wyschnięty już staw, który wciąż jednak spełnia ważną rolę środowiskową jako naturalne tereny zalewowe i retencyjne. Częściowo obszar pokryty jest lasem z wieloma drzewami o wymiarach pomników przyrody. Malownicza ul. Pałacowa nadaje wyjątkowy klimat i charakter dla tego terenu, który swoim krajobrazem przypomina pejzaże z dzieł sztuki artysty Józefa Chełmońskiego. Kreując politykę przestrzenną gminy uważamy, że w dobie kryzysu klimatycznego oraz wysokiej wrażliwości społecznej na tematy związane z ochroną środowiska należy uwzględnić									

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		przede wszystkim projekty, które leżą w interesie mieszkańców i poprawiające jakość ich życia. Przedmiotowy projekt, realizowany na wniosek właściciela gruntów tego nie robi. W sytuacji kiedy jeden właściciel działki (ze względu na brak możliwości ujawnienia danych zakładamy, że jest to spółka inwestycyjna) wnosi o realizację uciążliwej i intensywnej inwestycji na cennych terenach z bogatymi walorami kulturowymi, historycznymi oraz środowiskowymi, Burmistrz wraz z Radą Miejską, jako organ wybrany przez społeczność lokalną, a tym samym reprezentujący jej interes, powinien podjąć działania zmierzające do maksymalnego ograniczenia planów zabudowy lub całkowitej rezygnacji z takich szkodliwych planów, powołując się chociażby na zapisy prawne związane z ochroną środowiska oraz ochroną zabytków. Brak podjęcia takich działań według nas wykazuje brak zrozumienia potrzeb lokalnej społeczności. Uważamy, że błędem było podjęcie prac projektowych zgodnie z założeniami wniosku właściciela gruntu o zmianę MPZP do Rady Miasta, bez uprzednich konsultacji z mieszkańcami. Zaangażowanie zasobów ludzkich (czas pracy urzędników miejskich i biura projektowego) jest w naszej ocenie narażeniem gminy na koszty i potencjalne straty w przypadku, gdy plan nie zostałby uchwalony. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że błędna była ocena, jakoby potencjalne nagłe zwiększenie zabudowy wsi o kolejne 63 do 126 lokali, co zwiększa zaludnienie okolicy o kilkaset osób, co z kolei spowoduje nawet do 50% wzrost dotychczasowej populacji wsi, będzie wносиła pozytywną wartość dla tej miejscowości. Ponadto uzasadnione podejrzenie wzbudza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod konkretną inwestycję podmiotu prywatnego. Istnieje bowiem duże zagrożenie, że zaprezentowany projekt wnioskodawcy wcale nie zostanie zrealizowany, a zmiana dotychczasowego MPZP była zwyczajnie narzędziem, służącym podniesieniu wartości gruntów, co w konsekwencji w przypadku dalszej sprzedaży nieruchomości będzie służyć tylko i wyłącznie jego wzbogaceniu się. Takie praktyki niestety są powszechnie stosowane w branży nieruchomości w Polsce. Tym bardziej niezrozumiałe jest dla nas tak stosunkowe mocne wsparcie dla tego projektu inwestycyjnego. Jest to nie tylko nierówne traktowanie, ale według nas także działanie nieetyczne.							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Nasze rozczarowanie podczas konsultacji społecznych 22 sierpnia br. w Mediatece spowodowała nieobecność osób decyzyjnych - w tym inwestora, Pana Burmistrza i radnych miejskich, którzy jednogłośnie podjęli uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany mpzp. Współczuliśmy pracownikom wydziału planowania przestrzennego, których rolą było wysłuchanie uwag mieszkańców co do projektu, a nie dyskusja na temat jego zasadności. W efekcie ze spotkania, w którym uczestniczyło ok. 50 mieszkańców niewiele wynikło. Dokładnie rok temu, praktycznie razem z tą samą grupą mieszkańców skutecznie przekonaliśmy jednostki samorządowe do odstąpienia od planów poszerzenia drogi powiatowej 1504W łączącą wsie Opypy-Radonie. Trasa ta biegnie równolegle do ul. Pałacowej. W treści naszego pisma do Pana z 23 sierpnia 2021 r. pisaliśmy między innymi o zagrożeniach intensywnej urbanizacji wsi Opypy (i Radonie). Oto fragment pisma: „Każdego roku w naszym powiecie na skutek urbanizacji tracimy setki hektarów terenów biologicznie czynnych oraz wycinanych są setki drzew. Tereny i drzewa, które pełnią bardzo ważną funkcję retencyjną, pomagają utrzymać wysoki stan bioróżnorodności (kluczowy w rolnictwie i produkcji żywności na terenie naszego powiatu) oraz pomagają oczyszczać zanieczyszczone powietrze, ściągają CO2 z atmosfery.” Kilka dni wcześniej odbyły się konsultacje społeczne podczas których wysłuchał Pan uwag mieszkańców, które przekonały Pana, że tereny te mają dużą wartość i należy je chronić. Zakładamy, że mniej więcej w tym samym okresie skierował Pan wniosek do Rady Gminy o przystąpienie do sporządzenia MPZP dla wsi Opypy na wniosek inwestora. Uchwała (nr 601/2021) została podjęta jednogłośnie przez radę 29 września 2021 r. 30 września opublikowaliśmy na naszym kanale Facebook informację o rezygnacji starostwa z realizacji projektu przebudowy drogi. Jesteśmy rozczarowani, że nie uwzględnił Pan uwag mieszkańców z zeszłorocznych konsultacji i rozmów przy podejmowaniu decyzji dot. przystąpienia do nowego MPZP.							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Liczymy na pozytywne rozpatrzenie wniosku i dostosowanie potocznie przyjętego pojęcia rozwoju gminy w urzędzie. Rozwój nie musi koniecznie oznaczać budowanie nowych obiektów, dróg czy osiedli. Rozwój dziś to przede wszystkim poprawa jakości życia mieszkańców. Zachęcamy Pana do uwzględnienia ww. uwag przy podejmowaniu kolejnych decyzji, które zagrażają intensywnej urbanizacji podgrodziskich wsi.							
		Uzasadnienie rozstrzygnięcia: 1.1. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Uwagę uznaje się za bezzasadną. Projekt planu spełnia wymogi zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przepisami prawa oraz uzyskał wymagane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opinie i uzgodnienia instytucji i organów biorących udział w procesie planowania. Nie ma podstaw do odstąpienia od sporządzania projektu planu. 1.2. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Uwagę uznaje się za bezzasadną – zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „uwagi do projektu może wnieść każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”, a więc uwaga nie może odnosić się do wniosku o wszczęcie procedury o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wniosek zaadresowany do Burmistrza zgodnie z procedurą, po przeanalizowaniu (zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), został przedłożony Radzie Gminy, która uchwaliła Uchwałę nr 601/2021 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy po zachodniej stronie ul. Pałacowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki.							
2.	13.09.2022	*osoba fizyczna	j.n.	2.1. Nieruchomości położone przy wschodniej granicy planu oraz w sąsiedztwie rzeki Rokitnicy 2.2. Dz. ew.: 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72,	2.1. Tereny MN, U, 3ZN 2.2. Teren U 2.3. Teren MN, U 2.4. Teren U		2.1. – 2.2. – 2.3. – 2.4. –		2.1. – 2.2. – 2.3. – 2.4. –

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				276/75, obręb Opypy 2.3. Dz. ew.: 276/26, 276/45, 276/61, obręb Opypy 2.4. jak w pkt 2.2					
		Treść uwagi: 2.1. §2 ust. 1 pkt 4 projektu, który zgodnie z rysunkiem planu ustala nieprzekraczalną linię zabudowy na 10 m, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy określona w uchwale nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy (dalej: "obowiązujący plan") wynosi 20 m; proponowana zmiana projektu: zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu na 20 m; 2.2. §5 ust. 1 pkt 2 w zw. z §15 pkt 1 lit. a-c projektu, który ustala przeznaczenie terenu składającego się z działek ewidencyjnych nr 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75 (dalej łącznie: "teren") na teren usług, a jak wskazuje §15 pkt 1 lit. a-c projektu dla tego terenu ustala się " a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym zgodnie z uchwałą nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy teren był przeznaczony na zabudowę mieszkaniową, co pozostaje zgodne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej określonym w części IV.2.3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionej uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. (dalej: "Studium"), zgodnie z czym zasadne odpowiadające priorytetom określonym dla terenu w Studium jest zachowanie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wolno stojącą.							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		proponowana zmiana projektu: zmiana ustalenia przeznaczenia terenu z terenu usług-ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni (U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN), usunięcie §5 ust. 1 pkt 2 projektu oraz wszystkich postanowień projektu odnoszących się do terenu usług i oznaczenie terenu na rysunku planu jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN); 2.3. §12 ust. 1 pkt 1 projektu, który ustala "powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną - ul. Pałacową, biegnącą wzdłuż wschodniej granicy planu (poza obszarem opracowania)" bez uwzględnienia powiązania obszaru planu z zewnętrznym obszarem komunikacyjnym w postaci dróg dojazdowych (KUD) dochodzących do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45 oraz 276/61, wskazane działki nie zostały oznaczone na rysunku projektu jako drogi dojazdowe (KUD), chociaż w obowiązującym planie wyznaczono na tym terenie drogi dojazdowe (KUD), przy czym brak uwzględnienia powiązania i możliwości przejazdu przez działki ewidencyjne 276/26, 276/45 oraz 276/61 zaburzy funkcjonowanie zewnętrznego obszaru komunikacyjnego; proponowana zmiana projektu: powiązanie obszaru planu również z drogami dojazdowymi dochodzącymi do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45, 276/61 oraz wyznaczenie dróg dojazdowych (KUD) w miejsce tych działek; 2.4. z ostrożności, w przypadku nieuwzględnienia uwagi z ust. 2 powyżej - §15 pkt 1 lit. a-c w zw. z §5 ust. 1 pkt 2 projektu, który ustala przeznaczenie terenu usług na "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym przeznaczenie terenu na usługi o takim charakterze może znacząco wpłynąć na okoliczne nieruchomości ze względu na uciążliwość zapachową (i towarzyszące jej owady) związaną z ośrodkiem jeździeckim, pensjonatem dla koni, stajnią, hipoterapią oraz SPA dla koni. Obecnie nie ma skutecznych środków prawnych, które pozwoliłyby na zachowanie odpowiedniej odległości takiej zabudowy by uniknąć uciążliwości zapachowych. Ponadto, należy również wskazać, że w prognozie oddziaływania na środowisko projektu nie przeprowadzono							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		dokładnej oceny, czy przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na środowisko i czy jego realizacja będzie miała negatywny wpływ na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 4 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) planowane przedsięwzięcie, które zostałyby umożliwione po przyjęciu projektu, może stanowić przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w zależności od liczby DJP). Powyższa kwestia nie została poddana szerszej analizie w prognozie oddziaływania na środowisko, nie uzasadniono też z jakich czynników miałyby wynikać brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę obszaru chronionego krajobrazu (projekt dotyczy obszaru znajdującego się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu). Jest to istotne, ponieważ art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) określa możliwość zakazania takiego przedsięwzięcia jako mogącego znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z powyższymi zasadami jest zmiana przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i towarzyszącego terenu usług; proponowana zmiana brzmienia §15 pkt 1 lit a-c projektu: "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi rzemiosła, sportu i rekreacji, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne" oraz proponowana zmiana brzmienia §5 ust. 1 pkt 2: ") U -teren usług – gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny";							
Uzasadnienie rozstrzygnięcia: 2.1. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Uwaga nie określa, której linii zabudowy dotyczy. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania (uchwała 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r.), w granicach projektu planu, występują dwie linie zabudowy w odległości 20 m – od ul. Pałacowej oraz od górnej skarpy naturalnych cieków lub zbiornika wodnego, w tym wypadku rzeki Rokitnicy. Odległość od rzeki Rokitnicy została zachowana poprzez wyznaczenie terenu zieleni naturalnej 3ZN o szerokości 20 m, a następnie od jego południowej linii rozgraniczającej wyznaczono dodatkowo nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m. Natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Pałacowej została wyznaczona w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ul. Pałacowej. W obowiązującym planie zagospodarowania ul. Pałacowa określona jest jako ulica lokalna KUL. Zgodnie z §46 ust. 8 obowiązującego planu „dla nowej zabudowy w odległości 10 m, od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie ulic, plan ustala na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla ulic lokalnych KUL i dojazdowych									

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		KUD”. Natomiast zgodnie z §46 ust. 9 „dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KUZ, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20 m od linii rozgraniczającej tych ulic.” Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy jest więc jedynie zalecana oraz dotyczy dróg zbiorczych. Ponadto zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m. Projektowana odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy Pałacowej jest więc wystarczająca, spełnia wymogi prawa i kontynuuje decyzje planistyczne zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania. 2.2. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. 2.3. Uwaga CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działek ew. nr 276/26, 276/45 i 276/61 pod drogi publiczne klasy dojazdowej. Ze względu na strukturę własności obsługa komunikacyjna może być realizowana poprzez dojazdy, zrezygnowano więc na pozostałym terenie z wyznaczonego układu komunikacyjnego. 2.4. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie. Wg ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w obrębie obszarów chronionego krajobrazu można wprowadzić zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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. Zakaz jednakże nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Wynika z tego, iż każde przedsięwzięcie potencjalnie oddziałujące na środowisko będzie musiało podlegać							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Zapis ten wprowadza dodatkowe zabezpieczenie przed lokalizacją inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko.							
3.	15.09.2022	*osoba fizyczna	j.n.	3.1. Nieruchomości położone przy wschodniej granicy planu oraz w sąsiedztwie rzeki Rokitnicy 3.2. Dz. ew.: 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75, obręb Opypy 3.3. Dz. ew.: 276/26, 276/45, 276/61, obręb Opypy 3.4. jak w pkt 2	3.1. Tereny MN, U, 3ZN 3.2. Teren U 3.3. Teren MN, U 3.4. Teren U		3.1. – 3.2. – 3.3. – 3.4. –		3.1. – 3.2. – 3.3. – 3.4. –
		Treść uwagi: 3.1. §2 ust. 1 pkt 4 projektu, który zgodnie z rysunkiem planu ustala nieprzekraczalną linię zabudowy na 10 m, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy określona w uchwale nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy (dalej: "obowiązujący plan") wynosi 20 m; proponowana zmiana projektu: zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu na 20 m; 3.2. §5 ust. 1 pkt 2 w zw. z §15 pkt 1 lit. a-c projektu, który ustala przeznaczenie terenu składającego się z działek ewidencyjnych nr 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75 (dalej łącznie: "teren") na teren usług, a jak wskazuje §15 pkt 1 lit. a-c projektu dla tego terenu ustala się " a)							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym zgodnie z uchwałą nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy teren był przeznaczony na zabudowę mieszkaniową, co pozostaje zgodne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej określonym w części IV.2.3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionej uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. (dalej: "Studium"), zgodnie z czym zasadne odpowiadające priorytetom określonym dla terenu w Studium jest zachowanie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wolno stojącą. proponowana zmiana projektu: zmiana ustalenia przeznaczenia terenu z terenu usług-ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni (U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN), usunięcie §5 ust. 1 pkt 2 projektu oraz wszystkich postanowień projektu odnoszących się do terenu usług i oznaczenie terenu na rysunku planu jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN); 3.3. §12 ust. 1 pkt 1 projektu, który ustala "powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną - ul. Pałacową, biegnącą wzdłuż wschodniej granicy planu (poza obszarem opracowania)" bez uwzględnienia powiązania obszaru planu z zewnętrznym obszarem komunikacyjnym w postaci dróg dojazdowych (KUD) dochodzących do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45 oraz 276/61, wskazane działki nie zostały oznaczone na rysunku projektu jako drogi dojazdowe (KUD), chociaż w obowiązującym planie wyznaczono na tym terenie drogi dojazdowe (KUD), przy czym brak uwzględnienia powiązania i możliwości przejazdu przez działki ewidencyjne 276/26, 276/45 oraz 276/61 zaburzy funkcjonowanie zewnętrznego obszaru komunikacyjnego; proponowana zmiana projektu: powiązanie obszaru planu również z drogami dojazdowymi dochodzącymi do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45, 276/61 oraz							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		wyznaczenie dróg dojazdowych (KUD) w miejsce tych działek; 3.4. z ostrożności, w przypadku nieuwzględnienia uwagi z ust. 2 powyżej - §15 pkt 1 lit. a-c w zw. z §5 ust. 1 pkt 2 projektu, który ustala przeznaczenie terenu usług na "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym przeznaczenie terenu na usługi o takim charakterze może znacząco wpłynąć na okoliczne nieruchomości ze względu na uciążliwość zapachową (i towarzyszące jej owady) związaną z ośrodkiem jeździeckim, pensjonatem dla koni, stajnią, hipoterapią oraz SPA dla koni. Obecnie nie ma skutecznych środków prawnych, które pozwoliłyby na zachowanie odpowiedniej odległości takiej zabudowy by uniknąć uciążliwości zapachowych. Ponadto, należy również wskazać, że w prognozie oddziaływania na środowisko projektu nie przeprowadzono dokładnej oceny, czy przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na środowisko i czy jego realizacja będzie miała negatywny wpływ na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 4 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) planowane przedsięwzięcie, które zostałyby umożliwione po przyjęciu projektu, może stanowić przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w zależności od liczby DJP). Powyższa kwestia nie została poddana szerszej analizie w prognozie oddziaływania na środowisko, nie uzasadniono też z jakich czynników miałyby wynikać brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę obszaru chronionego krajobrazu (projekt dotyczy obszaru znajdującego się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu). Jest to istotne, ponieważ art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) określa możliwość zakazania takiego przedsięwzięcia jako mogącego znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z powyższymi zasadami jest zmiana przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i towarzyszącego terenu usług; proponowana zmiana brzmienia §15 pkt 1 lit a-c projektu: "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, b) przeznaczenie							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		dopuszczalne: usługi rzemiosła, sportu i rekreacji, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne" oraz proponowana zmiana brzmienia §5 ust. 1 pkt 2: ") U -teren usług – gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny"; Uzasadnienie rozstrzygnięcia: 3.1. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Uwaga nie określa, której linii zabudowy dotyczy. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania (uchwała 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r.), w granicach projektu planu, występują dwie linie zabudowy w odległości 20 m – od ul. Pałacowej oraz od górnej skarpy naturalnych cieków lub zbiornika wodnego, w tym wypadku rzeki Rokitnicy. Odległość od rzeki Rokitnicy została zachowana poprzez wyznaczenie terenu zieleni naturalnej 3ZN o szerokości 20 m, a następnie od jego południowej linii rozgraniczającej wyznaczono dodatkowo nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m. Natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Pałacowej została wyznaczona w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ul. Pałacowej. W obowiązującym planie zagospodarowania ul. Pałacowa określona jest jako ulica lokalna KUL. Zgodnie z §46 ust. 8 obowiązującego planu „dla nowej zabudowy w odległości 10 m, od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie ulic, plan ustala na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla ulic lokalnych KUL i dojazdowych KUD”. Natomiast zgodnie z §46 ust. 9 „dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KUZ, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20 m od linii rozgraniczającej tych ulic.” Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy jest więc jedynie zalecana oraz dotyczy dróg zbiorczych. Ponadto zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m. Projektowana odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy Pałacowej jest więc wystarczająca, spełnia wymogi prawa i kontynuuje decyzje planistyczne zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania. 3.2. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. 3.3. Uwaga CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działek ew. nr 276/26, 276/45 i 276/61 pod drogi publiczne klasy dojazdowej. Ze względu na strukturę własności obsługa komunikacyjna może być realizowana poprzez dojazdy, zrezygnowano więc na pozostałym terenie z wyznaczonego układu komunikacyjnego.							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		3.4. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie. Wg ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w obrębie obszarów chronionego krajobrazu można wprowadzić zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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. Zakaz jednakże nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Wynika z tego, iż każde przedsięwzięcie potencjalnie oddziałujące na środowisko będzie musiało podlegać procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Zapis ten wprowadza dodatkowe zabezpieczenie przed lokalizacją inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko.							
4.	14.09.2022	*osoba fizyczna	j.n.	4.1. Nieruchomości położone przy wschodniej granicy planu oraz w sąsiedztwie rzeki Rokitnicy 4.2. Dz. ew.: 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75, obręb Opypy 4.3. Dz. ew.: 276/26, 276/45, 276/61, obręb	4.1. Tereny MN, U, 3ZN 4.2. Teren U 4.3. Teren MN, U 4.4. Teren U		4.1. – 4.2. – 4.3. – 4.4. –		4.1. – 4.2. – 4.3. – 4.4. –

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				Opypy 4.4. jak w pkt 2					
		Treść uwagi: 4.1. §2 ust. 1 pkt 4 projektu, który zgodnie z rysunkiem planu ustala nieprzekraczalną linię zabudowy na 10 m, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy określona w uchwale nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy (dalej: "obowiązujący plan") wynosi 20 m; proponowana zmiana projektu: zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu na 20 m; 4.2. §5 ust. 1 pkt 2 w zw. z §15 pkt 1 lit. a-c projektu, który ustala przeznaczenie terenu składającego się z działek ewidencyjnych nr 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75 (dalej łącznie: "teren") na teren usług, a jak wskazuje §15 pkt 1 lit. a-c projektu dla tego terenu ustala się " a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym zgodnie z uchwałą nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy teren był przeznaczony na zabudowę mieszkaniową, co pozostaje zgodne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej określonym w części IV.2.3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionej uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. (dalej: "Studium"), zgodnie z czym zasadne odpowiadające priorytetom określonym dla terenu w Studium jest zachowanie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wolno stojącą. proponowana zmiana projektu: zmiana ustalenia przeznaczenia terenu z terenu usług-ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni (U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN), usunięcie §5 ust. 1 pkt 2 projektu oraz							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		wszystkich postanowień projektu odnoszących się do terenu usług i oznaczenie terenu na rysunku planu jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN); 4.3. §12 ust. 1 pkt 1 projektu, który ustala "powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną - ul. Pałacową, biegnącą wzdłuż wschodniej granicy planu (poza obszarem opracowania)" bez uwzględnienia powiązania obszaru planu z zewnętrznym obszarem komunikacyjnym w postaci dróg dojazdowych (KUD) dochodzących do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45 oraz 276/61, wskazane działki nie zostały oznaczone na rysunku projektu jako drogi dojazdowe (KUD), chociaż w obowiązującym planie wyznaczono na tym terenie drogi dojazdowe (KUD), przy czym brak uwzględnienia powiązania i możliwości przejazdu przez działki ewidencyjne 276/26, 276/45 oraz 276/61 zaburzy funkcjonowanie zewnętrznego obszaru komunikacyjnego; proponowana zmiana projektu: powiązanie obszaru planu również z drogami dojazdowymi dochodzącymi do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45, 276/61 oraz wyznaczenie dróg dojazdowych (KUD) w miejsce tych działek; 4.4. z ostrożności, w przypadku nieuwzględnienia uwagi z ust. 2 powyżej - §15 pkt 1 lit. a-c w zw. z §5 ust. 1 pkt 2 projektu, który ustala przeznaczenie terenu usług na "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym przeznaczenie terenu na usługi o takim charakterze może znacząco wpłynąć na okoliczne nieruchomości ze względu na uciążliwość zapachową (i towarzyszące jej owady) związaną z ośrodkiem jeździeckim, pensjonatem dla koni, stajnią, hipoterapią oraz SPA dla koni. Obecnie nie ma skutecznych środków prawnych, które pozwoliłyby na zachowanie odpowiedniej odległości takiej zabudowy by uniknąć uciążliwości zapachowych. Ponadto, należy również wskazać, że w prognozie oddziaływania na środowisko projektu nie przeprowadzono dokładnej oceny, czy przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na środowisko i czy jego realizacja będzie miała negatywny wpływ na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 4 lit. a rozporządzenia Rady							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) planowane przedsięwzięcie, które zostałyby umożliwione po przyjęciu projektu, może stanowić przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w zależności od liczby DJP). Powyższa kwestia nie została poddana szerszej analizie w prognozie oddziaływania na środowisko, nie uzasadniono też z jakich czynników miałyby wynikać brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę obszaru chronionego krajobrazu (projekt dotyczy obszaru znajdującego się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu). Jest to istotne, ponieważ art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) określa możliwość zakazania takiego przedsięwzięcia jako mogącego znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z powyższymi zasadami jest zmiana przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i towarzyszącego terenu usług; proponowana zmiana brzmienia §15 pkt 1 lit a-c projektu: "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi rzemiosła, sportu i rekreacji, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdu, zbiorniki retencyjne" oraz proponowana zmiana brzmienia §5 ust. 1 pkt 2: ") U - teren usług – gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny";							
Uzasadnienie rozstrzygnięcia: 4.1. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Uwaga nie określa, której linii zabudowy dotyczy. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania (uchwała 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r.), w granicach projektu planu, występują dwie linie zabudowy w odległości 20 m – od ul. Pałacowej oraz od górnej skarpy naturalnych cieków lub zbiornika wodnego, w tym wypadku rzeki Rokitnicy. Odległość od rzeki Rokitnicy została zachowana poprzez wyznaczenie terenu zieleni naturalnej 3ZN o szerokości 20 m, a następnie od jego południowej linii rozgraniczającej wyznaczono dodatkowo nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m. Natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Pałacowej została wyznaczona w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ul. Pałacowej. W obowiązującym planie zagospodarowania ul. Pałacowa określona jest jako ulica lokalna KUL. Zgodnie z §46 ust. 8 obowiązującego planu „dla nowej zabudowy w odległości 10 m, od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie ulic, plan ustala na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla ulic lokalnych KUL i dojazdowych KUD”. Natomiast zgodnie z §46 ust. 9 „dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KUZ, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20 m od linii rozgraniczającej tych ulic.” Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy jest więc jedynie zalecana oraz dotyczy dróg zbiorczych. Ponadto zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach oraz niebudowane obiekty									

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m. Projektowana odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy Pałacowej jest więc wystarczająca, spełnia wymogi prawa i kontynuuje decyzje planistyczne zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania. 4.2. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. 4.3. Uwaga CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działek ew. nr 276/26, 276/45 i 276/61 pod drogi publiczne klasy dojazdowej. Ze względu na strukturę własności obsługa komunikacyjna może być realizowana poprzez dojazdy, zrezygnowano więc na pozostałym terenie z wyznaczonego układu komunikacyjnego. 4.4. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie. Wg ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w obrębie obszarów chronionego krajobrazu można wprowadzić zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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. Zakaz jednakże nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Wynika z tego, iż każde przedsięwzięcie potencjalnie oddziałujące na środowisko będzie musiało podlegać procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Zapis ten wprowadza dodatkowe zabezpieczenie przed lokalizacją inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko.							
5.	13.09.2022	*osoba fizyczna	j.n.	cały obszar planu/	–		5. –		5. –

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				poza obszarem planu					
		Treść uwagi: Składałam protest w sprawie zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego wieś Opypy. Zaplanowana inwestycja leży w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Jako mieszkanka wsi Opypy od ponad roku obserwuję postępującą ingerencję dewelopera w naturę. Po ogrodzeniu kilkunastu hektarów łąki i lasu nastąpiła wycinka drzew i krzewów. Ogrodzony teren zaburzył dotychczasowe warunki naturalne, siedliska zwierzyny i ptactwa. Wyłożone plany potwierdzają dalszą dewastację zielonej części wsi Opypy. Najważniejsze z nich to: 1. Zniszczenie zbiornika retencyjnego (zaniedbanego stawu) na wschód od rzeczki Rokitnica. Taka decyzja jest równoznaczna z naruszeniem stosunków wodnych, postępującą suszę, co w kryzysie klimatycznym jest niezrozumiałe i nieodpowiedzialne. 2. Zgoda na intensywną zabudowę wielorodzinną, z podwyższoną wysokością budynków. Kilkunastohektarowy teren, który zostanie zabudowany oznaczać będzie nieograniczony wzrost liczby mieszkańców (czy powtórzy się przypadek ciasnej zabudowy Książenic?) 3. Wycięcie drzew w zabytkowej alei Pałacowej, co wiąże się z wymuszoną komunikacją z osiedla w stronę ulicy Mazowieckiej. Wnoszę o odstąpienie od zmian w MPZP dotyczącym ul. Pałacowej. Zgoda na tak intensywne i agresywne inwestowanie w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu jest naganne. Uważam, że w kryzysie klimatycznym nie powinny powstawać tak niezgodne z warunkami naturalnymi inwestycje, które niszczą lokalną naturę. Proszę o ponowne rozważenie tych zmian i zastopowanie zamierzeń dewelopera, który swoim zachowaniem wyraźnie pokazuje, że nie szanuje przyrody.							
		Uzasadnienie rozstrzygnięcia: Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Uwagę uznaje się za bezzasadną. Projekt planu spełnia wymogi zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przepisami prawa oraz uzyskał wymagane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opinie i uzgodnienia instytucji i organów biorących udział w procesie planowania. Nie ma podstaw do odstąpienia od sporządzania projektu planu. Projekt planu wykazuje wysoką dbałość o środowisko przyrodnicze oraz walory krajobrazowe tego obszaru. Projektem planu objęto cenne tereny przyrodnicze, położone w północnej części omawianego obszaru, aby zagwarantować ich ochronę zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ochroną objęto m.in. wody powierzchniowe znajdujące się w granicach opracowania, wyznaczać liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami WS oraz wprowadzać dla nich							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		nakazy, zakazy i ustalenia zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z projektem miejscowego planu, w jego granicach zrealizować będzie można jedynie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz zabudowę usługową. Ul. Pałacowa i rosnące w pasie drogowym tej ulicy drzewa nie są przedmiotem ustaleń procedowanego projektu planu.							
6.	16.09.2022	*osoba fizyczna	j.n.	6.1. Nieruchomości położone przy wschodniej granicy planu oraz w sąsiedztwie rzeki Rokitnicy 6.2. Dz. ew.: 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75, obręb Opypy 6.3. Dz. ew.: 276/26, 276/45, 276/61, obręb Opypy 6.4. jak w pkt 2	6.1. Tereny MN, U, 3ZN 6.2. Teren U 6.3. Teren MN, U 6.4. Teren U		6.1. – 6.2. – 6.3. – 6.4. –		6.1. – 6.2. – 6.3. – 6.4. –
		Treść uwagi: 6.1. §2 ust. 1 pkt 4 projektu, który zgodnie z rysunkiem planu ustala nieprzekraczalną linię zabudowy na 10 m, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy określona w uchwale nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy (dalej: "obowiązujący plan") wynosi 20 m; proponowana zmiana projektu: zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu na 20 m; 6.2. §5 ust. 1 pkt 2 w zw. z §15 pkt 1 lit. a-c projektu, który ustala przeznaczenie terenu składającego się z działek ewidencyjnych nr 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61,							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75 (dalej łącznie: "teren") na teren usług, a jak wskazuje §15 pkt 1 lit. a-c projektu dla tego terenu ustala się " a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym zgodnie z uchwałą nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy teren był przeznaczony na zabudowę mieszkaniową, co pozostaje zgodne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej określonym w części IV.2.3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionej uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. (dalej: "Studium"), zgodnie z czym zasadne odpowiadające priorytetom określonym dla terenu w Studium jest zachowanie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wolno stojącą. proponowana zmiana projektu: zmiana ustalenia przeznaczenia terenu z terenu usług-ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni (U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN), usunięcie §5 ust. 1 pkt 2 projektu oraz wszystkich postanowień projektu odnoszących się do terenu usług i oznaczenie terenu na rysunku planu jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN); 6.3. §12 ust. 1 pkt 1 projektu, który ustala "powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną - ul. Pałacową, biegnącą wzdłuż wschodniej granicy planu (poza obszarem opracowania)" bez uwzględnienia powiązania obszaru planu z zewnętrznym obszarem komunikacyjnym w postaci dróg dojazdowych (KUD) dochodzących do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45 oraz 276/61, wskazane działki nie zostały oznaczone na rysunku projektu jako drogi dojazdowe (KUD), chociaż w obowiązującym planie wyznaczono na tym terenie drogi dojazdowe (KUD), przy czym brak uwzględnienia powiązania i możliwości przejazdu przez działki ewidencyjne 276/26, 276/45 oraz 276/61 zaburzy funkcjonowanie zewnętrznego obszaru komunikacyjnego;							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		proponowana zmiana projektu: powiązanie obszaru planu również z drogami dojazdowymi dochodzącymi do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45, 276/61 oraz wyznaczenie dróg dojazdowych (KUD) w miejsce tych działek; 6.4. z ostrożności, w przypadku nieuwzględnienia uwagi z ust. 2 powyżej - §15 pkt 1 lit. a-c w zw. z §5 ust. 1 pkt 2 projektu, który ustala przeznaczenie terenu usług na "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym przeznaczenie terenu na usługi o takim charakterze może znacząco wpłynąć na okoliczne nieruchomości ze względu na uciążliwość zapachową (i towarzyszące jej owady) związaną z ośrodkiem jeździeckim, pensjonatem dla koni, stajnią, hipoterapią oraz SPA dla koni. Obecnie nie ma skutecznych środków prawnych, które pozwoliłyby na zachowanie odpowiedniej odległości takiej zabudowy by uniknąć uciążliwości zapachowych. Ponadto, należy również wskazać, że w prognozie oddziaływania na środowisko projektu nie przeprowadzono dokładnej oceny, czy przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na środowisko i czy jego realizacja będzie miała negatywny wpływ na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 4 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) planowane przedsięwzięcie, które zostałyby umożliwione po przyjęciu projektu, może stanowić przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w zależności od liczby DJP). Powyższa kwestia nie została poddana szerszej analizie w prognozie oddziaływania na środowisko, nie uzasadniono też z jakich czynników miałyby wynikać brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę obszaru chronionego krajobrazu (projekt dotyczy obszaru znajdującego się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu). Jest to istotne, ponieważ art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) określa możliwość zakazania takiego przedsięwzięcia jako mogącego znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z powyższymi zasadami jest zmiana przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i towarzyszącego terenu usług;							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		proponowana zmiana brzmienia §15 pkt 1 lit a-c projektu: "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi rzemiosła, sportu i rekreacji, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne" oraz proponowana zmiana brzmienia §5 ust. 1 pkt 2: ") U -teren usług – gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny";							
		Uzasadnienie rozstrzygnięcia: 6.1. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Uwaga nie określa, której linii zabudowy dotyczy. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania (uchwała 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r.), w granicach projektu planu, występują dwie linie zabudowy w odległości 20 m – od ul. Pałacowej oraz od górnej skarpy naturalnych cieków lub zbiornika wodnego, w tym wypadku rzeki Rokitnicy. Odległość od rzeki Rokitnicy została zachowana poprzez wyznaczenie terenu zieleni naturalnej 3ZN o szerokości 20 m, a następnie od jego południowej linii rozgraniczającej wyznaczono dodatkowo nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m. Natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Pałacowej została wyznaczona w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ul. Pałacowej. W obowiązującym planie zagospodarowania ul. Pałacowa określona jest jako ulica lokalna KUL. Zgodnie z §46 ust. 8 obowiązującego planu „dla nowej zabudowy w odległości 10 m, od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie ulic, plan ustala na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla ulic lokalnych KUL i dojazdowych KUD”. Natomiast zgodnie z §46 ust. 9 „dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KUZ, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20 m od linii rozgraniczającej tych ulic.” Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy jest więc jedynie zalecana oraz dotyczy dróg zbiorczych. Ponadto zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m. Projektowana odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy Pałacowej jest więc wystarczająca, spełnia wymogi prawa i kontynuuje decyzje planistyczne zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania. 6.2. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. 6.3. Uwaga CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działek ew. nr 276/26, 276/45 i 276/61 pod drogi publiczne klasy dojazdowej. Ze względu na strukturę własności obsługa komunikacyjna może być realizowana poprzez dojazdy, zrezygnowano więc na pozostałym terenie z wyznaczonego układu komunikacyjnego. 6.4. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie. Wg ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w obrębie obszarów chronionego krajobrazu można wprowadzić zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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. Zakaz jednakże nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Wynika z tego, iż każde przedsięwzięcie potencjalnie oddziałujące na środowisko będzie musiało podlegać procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Zapis ten wprowadza dodatkowe zabezpieczenie przed lokalizacją inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko.							
7.	15.09.2022	*osoba fizyczna	j.n.	Cały obszar planu/ poza obszarem planu	MN, U, WS, ZN		7.1. – 7.2. – 7.3. – 7.4. – 7.5. – 7.6. – 7.7. – 7.8. – 7.9. – 7.10. – 7.11. – 7.12. – 7.13. –		7.1. – 7.2. – 7.3. – 7.4. – 7.5. – 7.6. – 7.7. – 7.8. – 7.9. – 7.10. – 7.11. – 7.12. – 7.13. –
		Treść uwagi: 7.1. W § 13 ust. 2 ustalono zasady obsługi w infrastrukturę techniczną. W pkt 1 określono zaopatrzenie w wodę równocześnie dopuszczone zostało zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, do czasu podłączenia do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Powyższe rozwiązanie może spowodować zaburzenie gospodarki wodnej na danym terenie. Plan zakłada możliwość realizacji osiedla mieszkaniowego 49 działek (z zastrzeżeniem, że na części z nich jest dopuszczalna zabudowa dwulokalowa) oraz części tzw. usługowej (gdzie poza ośrodkiem dla koni może powstać m.in. działalność hotelowa, gastronomiczna, handlowa). Przy takim rozmiarze inwestycji umieszczenie studni zapewniającej odpowiednią wydajność w dolinie rzeki Rokitnicy z całą pewnością narusza stosunki wodne zlewni. Powyższe spowoduje							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		powstawaniu lejów depresyjnych, przesuwaniu podziemnych działów wodnych i zczyrywaniu wód z sąsiednich zlewni. Na obszarze leja depresyjnego, w wyniku eksploatacji zasobów, następuje zerwanie więzi pomiędzy wodami głębinowymi a wodami podziemnymi. Brak podsiąkania prowadzi do trwałego deficytu wody w obszarze działania leja. Tym samym powyższe może doprowadzić do osuszenia rzeki Rokitnicy. Warto w tym miejscu nadmienić, że teren ten jest objęty szczególnym rodzajem ochrony krajobrazowej, zaś zaplanowane działania niosą bardzo wysokie ryzyko bezpowrotnego zniszczenia tego cennego biologicznie obszaru. Biorąc pod uwagę powyższe, umożliwienie rozbudowy mieszkaniowej i usługowej ww. terenu powinno być warunkowane uprzednim zakończeniem inwestycji dotyczące przyłączy wodno-kanalizacyjnych. 7.2. Dalej w §13 ust. 2 pkt 3 ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dojazdów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi. Powyższe rozwiązanie związane jest z ryzykiem podniesienia poziomu wody w rowie biegnącym wzdłuż ul. Pałacowej i ul. Mazowieckiej i tym samym podtapiania nieruchomości sąsiednich. Aktualnie w porach zwiększonych opadów lub w czasie roztopów poziom wody w rowach doprowadza do wylewania jej na nieruchomości znajdujące się w sąsiedztwie. W szczególności rów znajdujący się przy ul. Mazowieckiej niesie wysokie ryzyko zalewania nieruchomości bowiem działki przylegające do tegoż rowu znajdują poniżej poziomu drogi. Projektowana zmiana niesie ze sobą wysokie ryzyko strat materialnych spowodowanych zalewaniem nieruchomości i tym samym możliwość wystąpienia roszczeń odszkodowawczych. 7.3. Ponadto należy zauważyć, że w podłożu dominują grunty słabo przepuszczalne, w okresach deszczowych na obszarze planu dochodzi do zatrzymywania wód opadowych na powierzchni, w wyniku czego miejscami tworzą się rozległe obszary stagnującej wody. W wyniku ograniczania powierzchni biologicznie czynnej (poprzez realizację projektu planu), zjawisko to będzie się nasilało, co w konsekwencji może wiązać się z zalewaniem okolicznych nieruchomości. 7.4. Dodatkowo należy mieć na względzie, że zgodnie z danymi publikowanymi przez geoportal.gov.pl obszar objęty planem stanowi teren o wysokości ok 122,1 m n.p.m. i					7.14. – 7.15. – 7.16. – 7.17. – 7.18. –		7.14. – 7.15. – 7.16. – 7.17. – 7.18. –

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		obniża się on w kierunku północnym gdzie dochodzi do 116,7 m n.p.m. Zatem spadek o 5,4 m biegnie w kierunku rzeki Rokitnicy. Powyższe powoduje, że w przypadku braku dostosowanej infrastruktury do odbioru wody i nieczystości, woda i inne wymywane z terenu zanieczyszczenia będą trafiać do rzeki. To zaś może doprowadzić do zanieczyszczenia rzeki i okresowego podtapiania nieruchomości zlokalizowanych poniżej. 7.5. W § 13 ust. 2 pkt 5 lit b w dopuszczono stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych. Zapis ten sprzeczny jest z § 179 ust 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zgodnie z którym zbiorniki gazu płynnego nie mogą być sytuowane w zagłębieniach terenu, w miejscach podmokłych (...)" . Cały obszar objęty planem jest terenem podmokłym. Jest to obszar o płytkim poziomie wód gruntowych który, okresowo jest podtapiany wodą z powodu utrudnionego odpływu wód powierzchniowych. Ze względu na powyższe uzasadnionym jest rezygnacja z zapisu umożliwiającego stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych. 7.6. W § 13 ust. 2 pkt 6 ustalono zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapis ten jest nieprecyzyjny i daje swobodę w wyborze paliwa. Zatem biorąc pod uwagę powyższe wnoszę o doprecyzowanie zapisu poprzez wyłączenie dopuszczalności stosowania wysokoemisyjnych źródeł ciepła oraz dopuszczenie stosowania jedynie energii odnawialnej, której produkcja nie powoduje immisji na tereny sąsiednie. 7.7. W §14 pkt 9 lit. a oraz w §15 pkt 8 lit. a wskazano, że połączenie komunikacyjne terenów objętych planem (części zabudowy mieszkalnej oraz części przeznaczonej na usługi) będzie prowadzone do ulicy Pałacowej. Aktualny stan ww. drogi jest całkowicie nieprzystosowany do natężenia ruchu jakie niesie ze sobą realizacji inwestycji polegającej na budowie olbrzymiego osiedla domów oraz działalność usługowej. Wprowadzanie zmian na terenie objętym projektem nie powinno odbywać się w oderwaniu od analizy przepustowości i stanu drogi wskazanej jako docelowa droga komunikacyjna. Takie fragmentaryczne podejście doprowadzi do całkowitego paraliżu komunikacyjnego i spowoduje nieprzejezdność ul. Pałacowej. Należy zauważyć, że już aktualnie stan ww. drogi jest zły. W czasie zwiększonych opadów atmosferycznych lub							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		roztopów zdarza się że droga staje się nieprzejezdna z uwagi na rozjeżdżone błoto i brak utwardzenia terenu. Stan drogi całkowicie nie jest przystosowany do wjazdu na nią pojazdów ciężkich np. podczas budowy planowanego osiedla i części usługowej. Dodatkowym ograniczeniem jest fakt, usytuowania wzdłuż drogi starodrzewu w postaci m.in. kasztanowców, dębów i wierzb. Biorąc pod uwagę fakt, że jest to najstarsza w Opypach aleja starych drzew realizacja poszerzenia drogi powinna poprzedzać prace nad przedmiotowym projektem bowiem być może rozwiązaniem najmniej inwazyjnym a zatem najkorzystniejszym byłoby poszerzenie drogi kosztem nieruchomości objętej planem (poprzez wywłaszczenie części terenu). Aktualnie droga nie jest dostosowana do jednoczesnego ruchu dwukierunkowego bowiem brak jest możliwości minięcia się dwóch pojazdów. Ze względu na powyższe przed przystąpieniem do zmiany zagospodarowania terenu konieczne jest zapewnienie alternatywnych dróg komunikacyjnych dla tak olbrzymiej inwestycji a także zmiana organizacji ruchu na ul. Mazowieckiej/ul. Pałacowej poprzez wprowadzenie sygnalizacji świetlnej w celu chodź częściowego udroźnienia ruchu w tym rejonie. 7.8. W § 14 pkt 12 oraz § 15 pkt 11 uregulowano zapis zgodnie z którym do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji". Powyższy zapis jest nieprecyzyjny, brak wytycznych w zakresie określenia jakie obiekty tymczasowe zostały dopuszczone. Taki zapis powoduje dowolność przy tzw. tymczasowym zagospodarowaniu terenu. Dodatkowo brak ram czasowych zapewnia inwestorowi nieograniczony sposób prowadzenia inwestycji i wprowadzania dowolnych obiektów. Zobrazowaniem swobody i pomysłowości inwestorów w tej kwestii może być przykład obiektu tymczasowego zlokalizowanego na terenie parku przy Pałacu Czosnowskich. Z uwagi na charakter tej nieruchomości docelowo obiekt miał stanowić tymczasową konstrukcję (niezwiązana z gruntem) na cele budowlano remontowe, na czas trwania remontu. Pomimo takich ograniczeń obiekt w postaci przeszklonego budynku zyskał fundament a aktualnie od kilku lat służy jako miejsce organizowania różnego rodzaju imprez. Mając na względzie ten niechlubny przykład wniosę o doprecyzowanie ww., zapisów. W szczególności określenie enumeratywne jakiego rodzaju obiekty są dopuszczalne w tym trybie oraz ramy czasowe tych							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		przedsięwzięć. 7.9. W § 14 pkt 13 ustalono stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%. Ustalenie opłaty na tak niskim poziomie budzi wątpliwości. W szczególności należy mieć na względzie, że wzrost wartości terenów objętych planem zrealizuje się kosztem spadku wartości kilkudziesięciu nieruchomości znajdujących się w okolicy planowanej inwestycji. To zaś może spowodować wystąpienie roszczeń odszkodowawczych. Biorąc pod uwagę fakt, że planowana inwestycja jest niekorzystna dla dotychczasowych okolicznych mieszkańców zasadnym jest podniesienie poziomu opłaty o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w taki sposób aby choć częściowo odciążała budżet gminy w przypadku konieczności wypłat odszkodowań. Równocześnie proszę o informacje jakie czynniki przesądziły o ustaleniu ww.opłaty na poziomie 1% w sytuacji gdy ustawodawca dopuszcza opłatę do 30%. 7.10. W §15 uregulowano „dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się: 1) przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny. hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, e) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne”. Dopuszczenie możliwości prowadzenia działalności o takim charakterze w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych spowoduje powstanie znacznych uciążliwości m.in. związanych z odorem wynikającym z przetrzymywania na tym terenie koni. Dodatkowym problemem jest namnażanie się owadów bytujących na zwierzętach i oborniku to zaś może wiązać się z szerzeniem się chorób. Dopuszczenie usług o tym charakterze spowoduje obniżenie wartości okolicznych nieruchomości i ograniczy możliwość korzystania z tych nieruchomości ze względu na ww. immisje. 7.11. Kolejnym aspektem jest kwestia dobrostanu zwierząt które będą przetrzymywane na terenie objętym planem. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajduje się Pałac Czosnowskich na terenie którego co tydzień (piątek, sobota, niedziela lub częścicej)							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		odbywają się imprezy. Działalność ta emituje olbrzymi hałas. Ponadto regularnie podczas imprez odbywają się pokazy fajerwerków. Hałas powstający przy wystrzałach jest bardzo uciążliwy. Dopuszczenie możliwości przetrzymywania w takich warunkach koni, które są płochliwymi zwierzętami być może wypełnia znamiona znęcania się nad zwierzętami polegającego na utrzymywaniu zwierząt w niewłaściwych warunkach bytowania. Zasadnym wydaje się przeprowadzenie stosownych ustaleń w tym zakresie, w szczególności dokonanie pomiaru natężenia tych hałasów i zasięgnięcie opinii rzeczoznawczy na okoliczność wpływu ww. hałasów na konie. Działania takie powinny poprzedzić wprowadzenie zmiany plan zagospodarowania przestrzennego. 7.12. Kolejnym argumentem przeczącym wnioskowi o dobroczynnym wpływie zmian przewidzianych w projekcie jest liczna grupa osób zebranych na spotkaniu które odbyło się z inicjatywy Urzędu Gminy w dn. 22.08.2022 r. o godz. 16:00 w Grodzisku Mazowieckim, w Mediatece, przy ul. 3-go Maja 57. Kilkadziesiąt zebranych osób zdecydowanie wyraziło swoją dezaprobatę dla procedowanego projektu. Równocześnie na pytanie o uzasadnienie do wszczęcia procedury zmiany planu zebrani usłyszeli z ust prowadzącego spotkanie (...), że uzasadnieniem tym jest wyłącznie interes wnioskodawcy tej zmiany. Zatem biorąc pod uwagę fakt, że projektowana zmiana planu nie niesie, żadnych pozytywnych aspektów dla gminy i mieszkańców a równocześnie zmiana spotyka się z ogromnym sprzeciwem mieszkańców Opyp zwracam się o odrzucenie projektu jako szkodliwego dla lokalnych mieszkańców, środowiska i niosącego podwyższone ryzyko podtopień, dalszego pogorszenia stanu ul. Pałacowej aż do jej całkowitej nieprzejezdności, a także wiążące się z ryzykiem niewystarczającej wydajności sieci wodno-kanalizacyjnej do zapewnienia jej obsługi. W mojej ocenie aktualne prace nad przyjęciem projektu są przedwczesne bowiem winny zostać poprzedzone dostosowaniem infrastruktury, zapewnieniem dróg komunikacyjnych w szczególności tych alternatywnych w stosunku do ul. Pałacowej, zmianą organizacji ruchu na skrzyżowaniu ul. Mazowieckiej z ul. Pałacową (poprzez wprowadzenie sygnalizacji świetlnej) a także przeprowadzenie wnioskowanych sprawdzeń i zasięgnięcie opinii biegłych. Dopiero po przeprowadzeniu ww. prac pojawi się przestrzeń do pracy nad zmianami projektu zagospodarowania. W przewianym razie przedsięwzięcie zostanie przeprowadzone w sposób godzący w interesy okolicznych mieszkańców i powodujący							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		zagrożenie dla środowiska. Równocześnie należy mieć na względzie fakt, że przedmiotowy projekt ze względu na spowodowanie szeregu uciążliwości dla mieszkańców może wiązać się z roszczeniami odszkodowawczymi kierowanymi do gminy bowiem rozwiązania zawarte aktualnie w projekcie mogą powodować obniżenie wartości terenów okolicznych i utrudnienie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości. Uwagi do Prognozy oddziaływania na środowisko: 7.13. w części dotyczącej wód powierzchniowych i podziemnych odniesiono się do Ramowej Dyrektywy Wodnej i wskazano, że celem jest osiągnięcie dobrego stanu wód oraz zapobieganie jakimkolwiek dalszemu pogarszaniu się ich stanu. Jako termin osiągnięcia celów środowiskowych przyjęto rok 2027 r. i określono, że ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jest zagrożona. Równocześnie z przedstawionych danych (pozyskanych w ramach badań opracowano na podstawie danych Inspekcji Ochrony Środowiska uzyskanych w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska wynika, że aktualnie ocena stanu ilościowego, ocena stanu chemicznego, i ocena stanu ogólnego są na poziomie dobrym a ocena ryzyka niespełnienia celów środowiskowych jest niezagrożona. Z przedstawionych materiałów wynika, że projektowana zmian planu zagospodarowania przestrzennego wiąże się z powstaniem ryzyka niespełniania celów środowiskowych, tym samym występuje ryzyko obniżenia się parametrów oceny wód. W tym miejscu należy nadmienić, że cele wspomnianej dyrektywy 2000/60/WE Parlamentu europejskiego i rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej (Dz.U.UE L z dnia 22 grudnia 2000 r.) zakładają: „a) zapobiegają dalszemu pogarszaniu oraz chronią i poprawiają stan ekosystemów wodnych oraz, w odniesieniu do ich potrzeb wodnych, ekosystemów lądowych i terenów podmokłych bezpośrednio uzależnionych od ekosystemów wodnych; b) promują zrównoważone korzystanie z wód oparte na długoterminowej ochronie dostępnych zasobów wodnych; c) dążą do zwiększonej ochrony i poprawy środowiska wodnego między innymi poprzez szczególne środki dla stopniowej redukcji zrzutów, emisji i strat substancji priorytetowych oraz zaprzestania lub stopniowego wyeliminowania zrzutów, emisji i strat priorytetowych substancji niebezpiecznych; d) zapewniają stopniową redukcję zanieczyszczenia wód podziemnych i zapobiegają ich							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		dalszemu zanieczyszczaniu, oraz e) przyczyniają się do zmniejszenia skutków powodzi i susz, a przez to przyczyniają się do: -zapewnienia odpowiedniego zaopatrzenia w dobrej jakości wodę powierzchniową i podziemną, które jest niezbędne dla zrównoważonego, i sprawiedliwego korzystania z wód, -znaczej redukcji zanieczyszczenia wód podziemnych, -ochrony wód terytorialnych i morskich, oraz - osiągnięcia celów odpowiednich umów międzynarodowych, w tym mających za zadanie ochronę i zapobieganie zanieczyszczaniu środowiska morskiego, poprzez wspólnotowe działania na mocy art. 16 ust. 3, celem zaprzestania lub stopniowego wyeliminowania zrzutów, emisji i strat priorytetowych substancji niebezpiecznych, z ostatecznym celem osiągnięcia w środowisku morskim stężeń bliskich wartościom tła dla substancji występujących naturalnie i bliskich zeru dla syntetycznych substancji wytworzonych przez człowieka. Reasumując przedmiotowy projekt planu nie wspiera ww. celów ochrony środowiskowej. 7.14. w dokumencie wskazano, że teren objęty opracowaniem w północnej części znajduje się w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat). Warto w tym miejscu nadmienić, że zgodnie ze Wstępna oceną ryzyka powodziowego (Hydroportal) tereny zlokalizowane na północ od rzeki Rokitnicy aż do części nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Przedwiośnie to obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Podobnie kształtuje się sytuacja na terenie zabytkowego parku przy pałacu Czosnowskich. Z uwagi na zmiany wskazane w planie wysoce prawdopodobne jest, że dojdzie do zmiany gospodarki wodnej na tym obszarze to zaś może doprowadzić do zalewania nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym projektem. 7.15. w części opisującej klimat akustyczny obszaru objętego projektem wskazano, że znajduje się on poza zasięgiem znaczących źródeł hałasu. Jako jedyne źródła występowania okresowych uciążliwości hałasowych wskazano ul. Mazowiecka i ul. Pałacową. Jest to analiza niepełna bowiem nie uwzględnia uciążliwości hałasowych jakie niesie ze sobą działalność prowadzona na terenie parku i pałacu Czosnowskich. Jest to wysoce uciążliwa działalność polegająca na organizowaniu wesel i innych imprez							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		okolicznościowych. Z uwagi na to, że znaczna część tych imprez organizowana jest w budynku szklanym, bez ochrony akustycznej a część w terenie otwartym dochodzi do powstania znacznych immisji akustycznych. Dodatkowym problemem są pokazy fajerwerków, które organizowane są również systematycznie i powodują olbrzymi hałas (uciążliwy dla okolicznych mieszkańców a także zwierząt zarówno domowych jak i dziko żyjących). 7.16. Biorąc pod uwagę fakt, że projekt obejmuje działalność usługową związana z trzymaniem zwierząt w mojej ocenie zasadnym jest uzupełnienie dokumentacji o analizę wpływu tego rodzaju działalności na dobrostan zwierząt. 7.17. w części dokumentu pt. Roślinności świat zwierzęcy, bioróżnorodność wskazano, że na analizowanym obszarze dominują gleby słabe pod względem przydatności do produkcji rolnej z możliwością przeznaczenia na cele nierolnicze i do zalesienia gatunkami drzew odpowiednimi do warunków siedliskowych". Taki wniosek stoi w sprzeczności z dotychczasową klasyfikacją bonitacyjną na tym terenie, wynika z niej bowiem, że znaczna część terenu to gleby klasy III i IV tj. gleby dobre, średnio dobre i gleby średnie. 7.18. W pkt 3.5 pt. Cele ochrony środowiska i sposoby ich uwzględniania w projekcie planu wskazano, że podstawowym dokumentem określającym cele ochrony środowiska w gminie jest Program ochrony środowiska Gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2015-2020, z perspektywą do roku 2024. W prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzono, że projekt planu uwzględnia ustalenia zawarte w Programie ochrony środowiska Gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2015-2020, z perspektywą do roku 2024 oraz w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Grodzisk Mazowiecki. Równocześnie sporządzająca ww. dokument nie wskazała przesłanek z jakich wywodzi takie wnioski. W szczególności nie wskazano które z projektowanych rozwiązań stanowią urzeczywistnienie celów tychże dokumentów. Powołany powyżej Program Ochrony Środowiska zakłada m.in. następujące cele systemowe: - ochrona klimatu i jakości powietrza - niedopuszczenie do pogorszenia się stanu powietrza na terenie powiatu grodziskiego, - zagrożenie hałasem - niedopuszczanie do pogarszania się klimatu akustycznego w							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		powiecie grodziskim, • gospodarowanie wodami - niedopuszczenie do pogorszenia stanu wód i ograniczenie ryzyka powodziowego, • gospodarka wodno-ściekowa - zapewnienie mieszkańcom dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnościekowej, • gleby-zapobieganie degradacji gleb poprzez właściwe użytkowanie, zabiegi ochronne i rekultywację. • gospodarka odpadami i zapobieganie powstawaniu odpadów - zmniejszenie ilości składowanych odpadów poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki odpadami, • zasoby przyrodnicze - ograniczenie możliwości wystąpienia poważnych awarii i minimalizacja ich ewentualnych negatywnych skutków. Wobec powołanych w niniejszym piśmie argumentów, stanowiących uwagi do Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy po zachodniej stronie ul. Pałacowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki oraz do Prognozy oddziaływania na środowisko projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Opypy po zachodniej stronie ul. Pałacowej w gminie Grodzisk Mazowiecki trudno oprzeć się wrażeniu, że wbrew twierdzeniom sporządzającego Prognozę Oddziaływania na środowisko (...), założenia projektowanego planu nie sprzyjają ww. celom. W szczególności: - brak jest rozwiązań zapewniających ochronę klimatu i jakości powietrza. Niedostosowanie dróg komunikacyjnych do przedmiotowej inwestycji doprowadzi do powstania zatorów drogowych na ul. Pałacowej, to zaś spowoduje zwiększoną emisję spalin i hałasu. - brak rozwiązań powodujących minimalizację zagrożenia hałasem. Przeznaczenie dopuszczalne terenu usługowego zakłada możliwość realizowania usług hotelarskich, gastronomicznych, biurowych, usług handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury. Szeroki zakres dopuszczalnych działalności i ich charakter wiąże się z możliwością wystąpienia uciążliwości hałasowych. Gwałtowny wzrost natężenia ruchu w rejonie ul. Pałacowej przy jej aktualnym stanie wiąże się z powstawaniem zatorów i emisją hałasu. - brak rozwiązań zapewniających prawidłowe gospodarowanie wodami poprzez niedopuszczanie do pogorszenia stanu wód i ograniczanie ryzyka powodziowego. W							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		aktualnym stanie projekt dopuszcza zarówno zabudowę mieszkaniową o dużej intensywności (w porównaniu do terenów sąsiednich) a także wprowadzenie usług tj. ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni a infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne oraz zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury. Umożliwienie realizacji ww. przedsięwzięć bez jednoczesnego zapewnienia infrastruktury w postaci przyłączy wodno-kanalizacyjnych. Może wiązać się ryzykiem zanieczyszczenia rzeki i pogorszeniem się stanu wód, wystąpieniem podtopień i zalań nieruchomości sąsiadujących. Aktualny brak przyłączy niesie ze sobą ryzyko zmywania zanieczyszczeń w tym m.in. odchodów koni do rzeki. Kolejnym problemem jest ustalenie czy dotychczasowa sieć wodno-kanalizacyjna jest gotowa na obsługę inwestycji takich rozmiarów bowiem już aktualnie poziom ciśnienia wody w tym rejonie nie jest zadowalający a konieczność obsługi kolejnych odbiorców stan ten tylko pogłębi. - biorąc pod uwagę występowanie na obszarze objętych planem gleb o III i IV kategorii, dokument wymaga uzupełnienia o określenie w jaki sposób przedmiotowy projekt przyczynia się do realizacji celu w zakresie zapobiegania degradacji gleb poprzez właściwe użytkowanie, zabiegi ochronne i rekultywację, - w zakresie realizacji celów dotyczących gospodarki odpadami i zapobiegania powstawania odpadów-zmniejszenie ilości składowanych odpadów poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki odpadami, projekt nie tylko nie przybliży do realizacji celu ale powoduje wzrost ryzyka gromadzenia zanieczyszczeń odzwierzęcych i komunalnych. W dalszej części Prognozy oddziaływania na środowisko znajduje się wniosek w zakresie warunków życia ludności. Według oceny sporządzającej ww. dokument realizacja zapisów z zakresu ochrony krajobrazu i ładu przestrzennego pozytywnie wpłynie na walory estetyczne terenu, co również przyczyni się do poprawy warunków życia ludności. Nie sposób zgodzić się z taką tezą bowiem pod uwagę nie wzięto szeregu uciążliwości jakie wiążą się z np. dopuszczeniem usług na obszarze planu. Uwagi w tym zakresie zostały zaakcentowane powyżej. Dodatkowo należy rozważyć, że część wskazanych przeznaczeń dodatkowych na terenie							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		oznaczonym jako usługowy, na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz 1839) zaliczona jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Uzasadnienie rozstrzygnięcia: 7.1. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie z §26 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej działka, o której mowa w ust. 1, może być wykorzystana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zapewnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody a także zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, jeżeli ich ilość nie przekracza 5 m³ na dobę. W związku z art. 33 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie, a przez zwykłe korzystanie z wód należy rozumieć zaspokojenie potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub własnego gospodarstwa rolnego. Projekt planu otrzymał wymagane prawem uzgodnienia i opinie. Organy uzgadniające i opiniujące nie wniosły zastrzeżeń w zakresie zapisów dot. zaopatrywania w wodę czy odprowadzania nieczystości. 7.2. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zapisy dot. odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji w projekcie planu są standardowymi zapisami stosowanymi w gminie Grodzisk Mazowiecki. Projekt planu otrzymał wymagane prawem uzgodnienia i opinie. Organy uzgadniające i opiniujące nie wniosły zastrzeżeń w zakresie zapisów dot. odprowadzania wód opadowych i roztopowych do odbiorników. Na mapach Wstępnej oceny ryzyka powodziowego, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi to generalnie dolina rz. Rokitnicy. W projekcie planu obszary te stanowią tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej, które będą funkcjonować jako obudowa biologiczna danych terenów wód. Wyznaczone tereny wód, zieleni oraz przyjęty wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach budowlanych mają służyć prawidłowemu odbiorowi i zagospodarowaniu wód z obszaru planu, odciążając rowy w ul. Pałacowej i Mazowieckiej. Dodatkowo jako przeznaczenie towarzyszące na terenach wód powierzchniowych WS oraz zieleni naturalnej ZN wprowadzono „budowle i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej oraz melioracji wodnych”. Tereny zabudowy nie znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ani w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Według portalu Centralnej Bazy Danych Geologicznych teren projektu planu znajduje się poza obszarami zagrożonymi powodzią od wód gruntowych (podtopienia). Na fragmentach mogą pojawiać się lokalnie obszary płytkiego występowania wód gruntowych. W przypadku utrudnionego odpływu powierzchniowego w przypadku glin zwałowych występujących przy powierzchni, na ich stropie mogą okresowo gromadzić się też wody opadowe tzw. wody zaskórne. Dodatkowo projekt planu zakłada zabudowę tylko w przypadku przebudowy lub likwidacji drenażu rolniczego. Nie ma podstaw by twierdzić, że proponowane w projekcie planu ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu mogą doprowadzić do zalewania nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym projektem.							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		7.3. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Większość powierzchni terenu MN, zgodnie z analizą pt. „Warunki gruntowo-wodne miasto i gmina Grodzisk Mazowiecki” wykonaną w październiku 2011 r., której wyniki zostały uwzględnione w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajduje się na gruntach spoistych z dobrymi warunkami budowlanymi, na których mogą występować wody zawieszone oraz grunty słabonośne w stropie. Pozostałe tereny znajdują się w obszarze występowania gruntów słabonośnych i nienośnych. Są to osady tarasu zalewowego – piaski i mułki z możliwością występowania gruntów organicznych. Studium zaleca na obszarach o niekorzystnych warunkach dla budownictwa ograniczanie inwestycji z zabudową mieszkaniową. Nie ma jednakże zakazu zabudowy. Zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 3 lit. d. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, elementem projektu budowlanego jest projekt techniczny zawierający „w zależności od potrzeb – dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych”. Możliwość posadowienia budynku będzie więc analizowana na etapie pozwolenia budowlanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z zaleceniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Względem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego różnica w powierzchni biologicznie czynnej jest nieznacząca. Zmniejszona powierzchnia biologicznie czynna dla obszaru oznaczonego symbolem U (50%) rekompensowana jest terenem zieleni naturalnej 3ZN wydzielonym z terenu oznaczonego symbolem M/E w obowiązującym planie. Dla terenów zieleni naturalnej ZN ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90% oraz wprowadzono zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej oraz melioracji wodnych. Wyznaczone tereny wód, zieleni oraz przyjęty wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach budowlanych mają służyć prawidłowemu odbiorowi i zagospodarowaniu wód z obszaru planu. Dodatkowo jako przeznaczenie towarzyszące na terenach wód powierzchniowych WS oraz zieleni naturalnej ZN wprowadzono „budowle i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej oraz melioracji wodnych”. 7.4. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie z §13 ust. 2 pkt 3 lit. a projektu planu „ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dojazdów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi”. Przepisy odrębne nakazują podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych przed ich odprowadzeniem do odbiornika. Zapisy dot. odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji w projekcie planu są standardowymi zapisami stosowanymi w gminie Grodzisk Mazowiecki. Projekt planu otrzymał wymagane prawem uzgodnienia i opinie. Organy uzgadniające i opiniujące nie wniosły zastrzeżeń w zakresie zapisów dot. odprowadzania wód opadowych i roztopowych do odbiorników. Tereny zabudowy nie znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ani w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Według portalu Centralnej Bazy Danych Geologicznych teren projektu planu znajduje się poza obszarami zagrożonymi powodzią od wód gruntowych (podtopienia). Na mapach Wstępnej oceny ryzyka powodziowego, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi to generalnie dolina rz. Rokitnicy. W projekcie planu obszary te stanowią tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej, które będą funkcjonować jako obudowa biologiczna danych terenów wód. Wyznaczone tereny wód, zieleni oraz przyjęty wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach budowlanych mają służyć prawidłowemu odbiorowi i zagospodarowaniu wód z obszaru planu. Dodatkowo jako przeznaczenie towarzyszące na terenach wód powierzchniowych WS oraz zieleni naturalnej ZN wprowadzono „budowle i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej oraz melioracji wodnych”. Nie ma podstaw by twierdzić, że proponowane w projekcie planu ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu mogą doprowadzić do zalewania nieruchomości							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		sąsiadujących z obszarem objętym projektem. 7.5. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Tereny zabudowy nie znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ani w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Według portalu Centralnej Bazy Danych Geologicznych teren projektu planu znajduje się poza obszarami zagrożonymi powodzią od wód gruntowych (podtopienia). Na mapach Wstępnej oceny ryzyka powodziowego, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi to generalnie dolina rz. Rokitnicy. W projekcie planu obszary te stanowią tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej. Na fragmentach mogą pojawiać się lokalnie obszary płytkiego występowania wód gruntowych. W przypadku utrudnionego odpływu powierzchniowego w przypadku glin zwałowych występujących przy powierzchni, na ich stropie mogą okresowo gromadzić się też wody opadowe tzw. wody zaskórne. Kwestia oceny spełnienia warunku §179 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które zakazuje sytuowania zbiorników gazu płynnego w zagłębieniach terenu, miejscach podmokłych, rozpatrywana będzie na etapie oceny projektu budowlanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. 7.6. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska „Sejmik województwa może, w drodze uchwały, w celu zapobieżenia negatywnemu oddziaływaniu na zdrowie ludzi lub na środowisko, wprowadzić ograniczenia lub zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw”. Na terenie województwa mazowieckiego obowiązuje uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 162/17 z 24 października 2017 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 27 października 2017 r. poz. 9600 (ze zm.), która ustanawia zakazy i nakazy w zakresie dopuszczalnych źródeł ciepła czy paliwa. 7.7. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może warunkować gospodarowania własnością w zależności od stanu technicznego dróg stanowiących dojazd do nieruchomości. Organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie pozwolenia na budowę określa kwestię dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z art. 2 pkt 14 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Modernizacja pasów ruchu drogowego pozostaje elementem polityki gminy związanym z jej planami inwestycyjnymi i jest zależna od budżetu gminy. Ul. Pałacowa pozostaje wg obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Opypy (Uchwała nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r.) określona jako ulica lokalna o szerokości min. 12 m i zakłada obsługę terenów budowlanych o zbliżonych wskaźnikach urbanistycznych w stosunku do terenów projektowanych. Ewentualne prace modernizacyjne czy poszerzenia drogi będą realizowane na podstawie ustaleń ww. obowiązującego miejscowego planu, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w danym planie. Organizacja ruchu drogowego (sygnalizacja) nie jest przedmiotem ustaleń planu zagospodarowania. 7.8. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Tymczasowe obiekty budowlane określono w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Dodatkowo w projekcie planu ograniczono ich rodzaj oraz czas użytkowania jedynie do obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji. Zapis wystarczający na potrzeby przedmiotowego projektu planu.							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		7.9. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje jedynie możliwość ustanowienia opłaty na poziomie 30%. Ustalenie wysokości opłaty stanowi element polityki gminy i jest zależny od woli podmiotów odpowiedzialnych za tą politykę. Nie zakłada się wzrostu wartości nieruchomości terenów zabudowy mieszkaniowej ze względu na kontynuowanie funkcji terenu oraz utrzymanie parametrów z planu obowiązującego. Należy również nadmienić, że wpływ z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwy jest tylko w sytuacji, gdy teren zostanie w okresie 5 lat od uchwalenia planu sprzedany, nie jest więc on przesądzony. Wzrost wartości nieruchomości może nastąpić jedynie na terenie oznaczonym symbolem U (wg Prognozy skutków finansowych). Niemożliwe jest również na tym etapie przesądzenie o utracie wartości okolicznych gruntów. Zgodnie z prognozą skutków finansowych budżet gminy zostanie zasilony dodatkowymi dochodami z tytułu przyrostu podatków lokalnych za grunty i budynki. 7.10. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wymagane ustawowo uzgodnienia i opinie, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowej Inspekcji Sanitarnej, które nie wykazały kolizji pomiędzy projektowanymi przeznaczeniami. Polskie ustawodawstwo nie przewiduje regulacji w zakresie uciążliwości odorowych. Pozostałe uciążliwości działalności usługowej, poprzez zapis §7 pkt 1 projektu planu, nie mogą wykraczać poza działkę budowlaną. Wg ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w obrębie obszarów chronionego krajobrazu można wprowadzić zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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. Zakaz jednakże nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Wynika z tego, iż każde przedsięwzięcie potencjalnie oddziałujące na środowisko będzie musiało podlegać procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Zapis ten wprowadza dodatkowe zabezpieczenie przed lokalizacją inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko. Niemożliwe jest również na tym etapie przesądzenie o utracie wartości okolicznych gruntów. 7.11. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Art. 114 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określa dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku kierując się potrzebą zapewnienia należytej ochrony środowiska przed hałasem. Zgodnie z danym artykułem określono standardy akustyczne na obszarze projektu planu. Ustawa oraz Rozporządzenie nie przewiduje ochrony ustalonej w planie funkcji usługowej. Kwestie materiałów pirotechnicznych są regulowane przepisami odrębnymi. Plan zagospodarowania nie może regulować przestrzeni znajdującej poza granicami planu. Oddziaływania z poza obszaru planu, które mają wpływ na ten plan mogą być procedowane w odrębnym postępowaniu administracyjnym. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie reguluje kwestii dobrostanu zwierząt, który chroniony jest na podstawie Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt.							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		7.12. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Powyższą uwagę uznaje się za bezzasadną. Projekt planu spełnia wymogi zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przepisami prawa oraz uzyskał wymagane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opinie i uzgodnienia instytucji i organów biorących udział w procesie planowania. Nie ma podstaw do odstąpienia od sporządzania projektu planu. Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwag do prognozy oddziaływania na środowisko: 7.13. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Planując nowe zagospodarowanie projekt wspiera przywołane we wniosku cele Ramowej Dyrektywy Wodnej: - chroni występujące na terenie planu ekosystemy wodne i tereny podmokłe bezpośrednio od nich uzależnione, odwołuje się do położenia terenu w Warszawskim obszarze Chronionego Krajobrazu, - promuje zrównoważone korzystanie z wód (m.in. gospodarka wodno-ściekowa, odniesienie do położenia w zasięgu GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna), - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, zakaz składowania substancji niebezpiecznych, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zakaz odprowadzania ścieków do ziemi i wód, nakaz podczyszczania wód opadowych z powierzchni utwardzonych, - przyczynia się do zmniejszenia skutków powodzi poprzez utrzymanie tych terenów jako otwartych, utrzymanie na przyszłych zainwestowanych terenach powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 70% (na terenie usług 50%). 7.14. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Na mapach Wstępnej oceny ryzyka powodziowego, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi to generalnie dolina rz. Rokitnicy. W projekcie planu obszary te stanowią tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej. Wyznaczone tereny wód, zieleni oraz przyjęty wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach budowlanych mają służyć prawidłowemu odbiorowi i zagospodarowaniu wód z obszaru planu. Dodatkowo jako przeznaczenie towarzyszące na terenach wód powierzchniowych WS oraz zieleni naturalnej ZN wprowadzono „budowle i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej oraz melioracji wodnych”. Nie ma podstaw by twierdzić, że proponowane w projekcie planu ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu mogą doprowadzić do zalewania nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym projektem. 7.15. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Art. 114 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określa dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku kierując się potrzebą zapewnienia należytej ochrony środowiska przed hałasem. Zgodnie z danym artykułem określono standardy akustyczne na obszarze projektu planu. Kwestie materiałów pirotechnicznych są regulowane przepisami odrębnymi. Plan zagospodarowania nie może regulować przestrzeni znajdującej poza granicami planu. Oddziaływania z poza obszaru planu, które mają wpływ na ten plan mogą być procedowane w odrębnym postępowaniu administracyjnym. 7.16. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Kwestia dobrostanu zwierząt hodowlanych, które mogą pojawić się na terenie w związku z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego nie jest elementem prognozy oddziaływania na środowisko. Prognoza oddziaływania na środowisko ma za zadanie ocenić wpływ realizacji ustaleń planu na środowisko w granicach planu oraz jego okolicy. Dobrostan zwierząt chroniony jest na podstawie Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt. Plan zagospodarowania nie może regulować przestrzeni znajdującej poza granicami planu. Oddziaływania z poza obszaru planu, które mają wpływ na ten plan mogą być procedowane w odrębnym postępowaniu administracyjnym. 7.17. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA W części dokumentu <i>Roślinność i świat zwierzęcy, bioróżnorodność</i> odwołano się do opracowania ekofizjograficznego wykonanego dla całej gminy. Analizowany teren znajduje się w obrębie systemów tak sklasyfikowanych, gdzie dominują gleby słabe pod względem produkcji rolnej. Na fragmentach mogą występować np. gleby III klasy. Zgadza się to z opisem pkt. 2.2. pdpkt. Gleby (w tym pdpkt. w ramach poprawki dopisano informację o występowaniu tam na pow. ok. 1,13ha gleb IIIb – ok. 7,5% pow. całego terenu). 7.18. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Projekt planu uwzględnia ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Grodzisk Mazowiecki. Zgodnie z prawem ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium. Projekt planu urzeczywistnia cele systemowe zawarte w Programie ochrony środowiska poprzez zapisy dotyczące poszczególnych komponentów. Nie wszystkie zalecenia Programu są domeną planowania przestrzennego dlatego nie znalazły odzwierciedlenia w ustaleniach projektu planu. Zapisy z zakresu ochrony krajobrazu i ładu przestrzennego i ich wpływie na walory estetyczne oceniono pozytywnie z racji na wprowadzone zasady kształtowania ładu przestrzennego. Zmiana krajobrazu w stosunku do stanu istniejącego jest oczywiście radykalna – zabudowa terenów otwartych. Zgodnie jednak z polityką gminy tereny te w większości przeznaczone są do zabudowy. Projekt planu jest realizacją tej polityki. Wskazane w projekcie planu przeznaczenia w części kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Cały obszar planu (cała wieś Opypy) znajduje się w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefie urbanistycznej. Z zapisów Rozporządzenia ustanawiającego Obszar i Ustawy o ochronie przyrody wynika iż każde przedsięwzięcie mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko będzie musiało podlegać procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Wprowadza to dodatkowe zabezpieczenie przed lokalizacją inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko.							
8.	16.09.2022	*osoba fizyczna	j.n.	Cały obszar planu/ poza obszarem planu	MN, U, WS, ZN		8.1. – 8.2. – 8.3. – 8.4. – 8.5. – 8.6. – 8.7. – 8.8. –		8.1. – 8.2. – 8.3. – 8.4. – 8.5. – 8.6. – 8.7. – 8.8. –
		Treść uwagi: 8.1. W § 13 ust. 2 ustalono zasady obsługi w infrastrukturę techniczną. W pkt 1 określono zaopatrzenie w wodę równocześnie dopuszczone zostało zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, do czasu podłączenia do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Powyższe rozwiązanie może spowodować zaburzenie gospodarki wodnej na danym terenie. Plan zakłada możliwość realizacji osiedla							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		mieszkaniowego 49 działek (z zastrzeżeniem, że na części z nich jest dopuszczalna zabudowa dwulokalowa) oraz części tzw. usługowej (gdzie poza ośrodkiem dla koni może powstać m.in. działalności hotelowa, gastronomiczna, handlowa). Przy takim rozmiarze inwestycji umieszczenie studni zapewniającej odpowiednią wydajność w dolinie rzeki Rokitnicy z całą pewnością narusza stosunki wodne zlewni. Powyższe spowoduje powstawaniu lejów depresyjnych, przesuwaniu podziemnych działów wodnych i zczyrpywaniu wód z sąsiednich zlewni. Na obszarze leja depresyjnego, w wyniku eksploatacji zasobów, następuje zerwanie więzi pomiędzy wodami głębinowymi a wodami podziemnymi. Brak podsiąkania prowadzi do trwałego deficytu wody w obszarze działania leja. Tym samym powyższe może doprowadzić do osuszenia rzeki Rokitnicy. Warto w tym miejscu nadmienić, że teren ten jest objęty szczególnym rodzajem ochrony krajobrazowej, zaś zaplanowane działania niosą bardzo wysokie ryzyko bezpowrotnego zniszczenia tego cennego biologicznie obszaru. Biorąc pod uwagę powyższe, umożliwienie rozbudowy mieszkaniowej i usługowej ww. terenu powinno być warunkowane uprzednim zakończeniem inwestycji dotyczące przyłączy wodno-kanalizacyjnych. 8.2. Dalej w §13 ust. 2 pkt 3 ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dojazdów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi. Powyższe rozwiązanie związane jest z ryzykiem podniesienia poziomu wody w rowie biegnącym wzdłuż ul. Pałacowej i ul. Mazowieckiej i tym samym podtapiania nieruchomości sąsiednich. Aktualnie w porach zwiększonych opadów lub w czasie roztopów poziom wody w rowach doprowadza do wylewania jej na nieruchomości znajdujące się w sąsiedztwie. W szczególności rów znajdujący się przy ul. Mazowieckiej niesie wysokie ryzyko zalewania nieruchomości bowiem działki przylegające do tegoż rowu znajdują poniżej poziomu drogi. Projektowana zmiana niesie ze sobą wysokie ryzyko strat materialnych spowodowanych zalewaniem nieruchomości i tym samym możliwość wystąpienia roszczeń odszkodowawczych. 8.3. Ponadto należy zauważyć, że w podłożu dominują grunty słabo przepuszczalne, w okresach deszczowych na obszarze planu dochodzi do zatrzymywania wód opadowych na powierzchni, w wyniku czego miejscami tworzą się rozległe obszary stagnującej wody.					8.9. – 8.10. – 8.11. – 8.12. – 8.13. – 8.14. – 8.15. – 8.16. – 8.17. – 8.18. –		8.9. – 8.10. – 8.11. – 8.12. – 8.13. – 8.14. – 8.15. – 8.16. – 8.17. – 8.18. –

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		W wyniku ograniczania powierzchni biologicznie czynnej (poprzez realizację projektu planu), zjawisko to będzie się nasilało, co w konsekwencji może wiązać się z zalewaniem okolicznych nieruchomości. 8.4. Dodatkowo należy mieć na względzie, że zgodnie z danymi publikowanymi przez geoportal.gov.pl obszar objęty planem stanowi teren o wysokości ok 122,1 m n.p.m. i obniża się on w kierunku północnym gdzie dochodzi do 116,7 m n.p.m. Zatem spadek o 5,4 m biegnie w kierunku rzeki Rokitnicy. Powyższe powoduje, że w przypadku braku dostosowanej infrastruktury do odbioru wody i nieczystości, woda i inne wymywane z terenu zanieczyszczenia będą trafiać do rzeki. To zaś może doprowadzić do zanieczyszczenia rzeki i okresowego podtapiania nieruchomości zlokalizowanych poniżej. 8.5. W § 13 ust. 2 pkt 5 lit b w dopuszczono stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych. Zapis ten sprzeczny jest z § 179 ust 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zgodnie z którym zbiorniki gazu płynnego nie mogą być sytuowane w zagłębieniach terenu, w miejscach podmokłych (...)" Cały obszar objęty planem jest terenem podmokłym. Jest to obszar o płytkim poziomie wód gruntowych który, okresowo jest podtapiany wodą z powodu utrudnionego odpływu wód powierzchniowych. Ze względu na powyższe uzasadnionym jest rezygnacja z zapisu umożliwiającego stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych. 8.6. W § 13 ust. 2 pkt 6 ustalono zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapis ten jest nieprecyzyjny i daje swobodę w wyborze paliwa. Zatem biorąc pod uwagę powyższe wnoszę o doprecyzowanie zapisu poprzez wyłączenie dopuszczalności stosowania wysokoemisyjnych źródeł ciepła oraz dopuszczenie stosowania jedynie energii odnawialnej, której produkcja nie powoduje emisji na tereny sąsiednie. 8.7. W §14 pkt 9 lit. a oraz w §15 pkt 8 lit. a wskazano, że połączenie komunikacyjne terenów objętych planem (części zabudowy mieszkalnej oraz części przeznaczonej na usługi) będzie prowadzone do ulicy Pałacowej. Aktualny stan ww. drogi jest całkowicie nieprzystosowany do natężenia ruchu jakie niesie ze sobą realizacji inwestycji polegającej na budowie olbrzymiego osiedla domów oraz działalność usługowej.							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Wprowadzanie zmian na terenie objętym projektem nie powinno odbywać się w oderwaniu od analizy przepustowości i stanu drogi wskazanej jako docelowa droga komunikacyjna. Takie fragmentaryczne podejście doprowadzi do całkowitego paraliżu komunikacyjnego i spowoduje nieprzejezdną ul. Pałacowej. Należy zauważyć, że już aktualnie stan ww. drogi jest zły. W czasie zwiększonych opadów atmosferycznych lub roztopów zdarza się że droga staje się nieprzejezdna z uwagi na rozjeżdżone błoto i brak utwardzenia terenu. Stan drogi całkowicie nie jest przystosowany do wjazdu na nią pojazdów ciężkich np. podczas budowy planowanego osiedla i części usługowej. Dodatkowym ograniczeniem jest fakt, usytuowania wzdłuż drogi starodrzewu w postaci m.in. kasztanowców, dębów i wierzb. Biorąc pod uwagę fakt, że jest to najstarsza w Opypach aleja starych drzew realizacja poszerzenia drogi powinna poprzedzać prace nad przedmiotowym projektem bowiem być może rozwiązaniem najmniej inwazyjnym a zatem najkorzystniejszym byłoby poszerzenie drogi kosztem nieruchomości objętej planem (poprzez wywłaszczenie części terenu). Aktualnie droga nie jest dostosowana do jednoczesnego ruchu dwukierunkowego bowiem brak jest możliwości minięcia się dwóch pojazdów. Ze względu na powyższe przed przystąpieniem do zmiany zagospodarowania terenu konieczne jest zapewnienie alternatywnych dróg komunikacyjnych dla tak olbrzymiej inwestycji a także zmiana organizacji ruchu na ul. Mazowieckiej/ul. Pałacowej poprzez wprowadzenie sygnalizacji świetlnej w celu chodź częściowego udroźnienia ruchu w tym rejonie. 8.8. W § 14 pkt 12 oraz § 15 pkt 11 uregulowano zapis zgodnie z którym do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu oraz realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy i modernizacji". Powyższy zapis jest nieprecyzyjny, brak wytycznych w zakresie określenia jakie obiekty tymczasowe zostały dopuszczone. Taki zapis powoduje dowolność przy tzw. tymczasowym zagospodarowaniu terenu. Dodatkowo brak ram czasowych zapewnia inwestorowi nieograniczony sposób prowadzenia inwestycji i wprowadzania dowolnych obiektów. Zobrazowaniem swobody i pomysłowości inwestorów w tej kwestii może być przykład obiektu tymczasowego zlokalizowanego na terenie parku przy Pałacu Czosnowskich. Z uwagi na charakter tej nieruchomości docelowo obiekt miał stanowić tymczasową konstrukcję (niezwiązana z gruntem) na cele budowlano							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		remontowe, na czas trwania remontu. Po mimo takich ograniczeń obiekt w postaci przeszklonego budynku zyskał fundament a aktualnie od kilku lat służy jako miejsce organizowania różnego rodzaju imprez. Mając na względzie ten niechlubny przykład wniosę o doprecyzowanie ww., zapisów. W szczególności określenie enumeratywne jakiego rodzaju obiekty są dopuszczalne w tym trybie oraz ramy czasowe tych przedsięwzięć. 8.9. W § 14 pkt 13 ustalono stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%. Ustalenie opłaty na tak niskim poziomie budzi wątpliwości. W szczególności należy mieć na względzie, że wzrost wartości terenów objętych planem zrealizuje się kosztem spadku wartości kilkudziesięciu nieruchomości znajdujących się w okolicy planowanej inwestycji. To zaś może spowodować wystąpienie roszczeń odszkodowawczych. Biorąc pod uwagę fakt, że planowana inwestycja jest niekorzystna dla dotychczasowych okolicznych mieszkańców zasadnym jest podniesienie poziomu opłaty o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w taki sposób aby choć częściowo odciążała budżet gminy w przypadku konieczności wypłat odszkodowań. Równocześnie proszę o informacje jakie czynniki przesądziły o ustaleniu ww.opłaty na poziomie 1% w sytuacji gdy ustawodawca dopuszcza opłatę do 30%. 8.10. W §15 uregulowano „dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się: 1) przeznaczenie terenu: a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny. hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, e) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne". Dopuszczenie możliwości prowadzenia działalności o takim charakterze w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych spowoduje powstanie znacznych uciążliwości m.in. związanych z odorem wynikającym z przetrzymywania na tym terenie koni. Dodatkowym problemem jest namnażanie się owadów bytujących na zwierzętach i oborniku to zaś może wiązać się z szerzeniem się chorób. Dopuszczenie							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		usług o tym charakterze spowoduje obniżenie wartości okolicznych nieruchomości i ograniczy możliwość korzystania z tych nieruchomości ze względu na ww. immisje. 8.11. Kolejnym aspektem jest kwestia dobrostanu zwierząt które będą przetrzymywane na terenie objętym planem. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajduje się Pałac Czosnowskich na terenie którego co tydzień (piątek, sobota, niedziela lub częściej) odbywają się imprezy. Działalność ta emituje olbrzymi hałas. Ponadto regularnie podczas imprez odbywają się pokazy fajerwerków. Hałas powstający przy wystrzałach jest bardzo uciążliwy. Dopuszczenie możliwości przetrzymywania w takich warunkach koni, które są płochliwymi zwierzętami być może wypełnia znamiona znęcania się nad zwierzętami polegającego na utrzymywaniu zwierząt w niewłaściwych warunkach bytowania. Zasadnym wydaje się przeprowadzenie stosownych ustaleń w tym zakresie, w szczególności dokonanie pomiaru natężenia tych hałasów i zasięgnięcie opinii rzeczoznawczy na okoliczność wpływu ww. hałasów na konie. Działania takie powinny poprzedzić wprowadzenie zmiany plan zagospodarowania przestrzennego. 8.12. Kolejnym argumentem przeczącym wnioskowi o dobroczynnym wpływie zmian przewidzianych w projekcie jest liczna grupa osób zebranych na spotkaniu które odbyło się z inicjatywy Urzędu Gminy w dn. 22.08.2022 r. o godz. 16:00 w Grodzisku Mazowieckim, w Mediatece, przy ul. 3-go Maja 57. Kilkadziesiąt zebranych osób zdecydowanie wyraziło swoją dezaprobatę dla procedowanego projektu. Równocześnie na pytanie o uzasadnienie do wszczęcia procedury zmiany planu zebrani usłyszeli z ust prowadzącego spotkanie Pana (...), że uzasadnieniem tym jest wyłącznie interes wnioskodawcy tej zmiany. Zatem biorąc pod uwagę fakt, że projektowana zmiana planu nie niesie, żadnych pozytywnych aspektów dla gminy i mieszkańców a równocześnie zmiana spotyka się z ogromnym sprzeciwem mieszkańców Opyp zwracam się o odrzucenie projektu jako szkodliwego dla lokalnych mieszkańców, środowiska i niosącego podwyższone ryzyko podtopień, dalszego pogorszenia stanu ul. Pałacowej aż do jej całkowitej nieprzejezdnosci, a także wiążące się z ryzykiem niewystarczającej wydajności sieci wodno-kanalizacyjnej do zapewnienia jej obsługi. W mojej ocenie aktualne prace nad przyjęciem projektu są przedwczesne bowiem winny zostać poprzedzone dostosowaniem infrastruktury, zapewnieniem dróg komunikacyjnych w szczególności tych alternatywnych w stosunku do ul. Pałacowej, zmianą organizacji ruchu							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		na skrzyżowaniu ul. Mazowieckiej z ul. Pałacową (poprzez wprowadzenie sygnalizacji świetlnej) a także przeprowadzenie wnioskowanych sprawdzeń i zasięgnięciem opinii biegłych. Dopiero po przeprowadzeniu ww. prac pojawi się przestrzeń do pracy nad zmianami projektu zagospodarowania. W przewianym razie przedsięwzięcie zostanie przeprowadzone w sposób godzący w interesy okolicznych mieszkańców i powodujący zagrożenie dla środowiska. Równocześnie należy mieć na względzie fakt, że przedmiotowy projekt ze względu na spowodowanie szeregu uciążliwości dla mieszkańców może wiązać się z roszczeniami odszkodowawczymi kierowanymi do gminy bowiem rozwiązania zawarte aktualnie w projekcie mogą powodować obniżenie wartości terenów okolicznych i utrudnienie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości. Uwagi do Prognozy oddziaływania na środowisko: 8.13. w części dotyczącej wód powierzchniowych i podziemnych odniesiono się do Ramowej Dyrektywy Wodnej i wskazano, że celem jest osiągnięcie dobrego stanu wód oraz zapobieganie jakimkolwiek dalszemu pogarszaniu się ich stanu. Jako termin osiągnięcia celów środowiskowych przyjęto rok 2027 r. i określono, że ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jest zagrożona. Równocześnie z przedstawionych danych (pozyskanych w ramach badań opracowano na podstawie danych Inspekcji Ochrony Środowiska uzyskanych w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska wynika, że aktualnie ocena stanu ilościowego, ocena stanu chemicznego, i ocena stanu ogólnego są na poziomie dobrym a ocena ryzyka niespełnienia celów środowiskowych jest niezagrożona. Z przedstawionych materiałów wynika, że projektowana zmian planu zagospodarowania przestrzennego wiąże się z powstaniem ryzyka niespełniania celów środowiskowych, tym samym występuje ryzyko obniżenia się parametrów oceny wód. W tym miejscu należy nadmienić, że cele wspomnianej dyrektywy 2000/60/WE Parlamentu europejskiego i rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej (Dz.U.UE L z dnia 22 grudnia 2000 r.) zakładają: „a) zapobiegają dalszemu pogarszaniu oraz chronią i poprawiają stan ekosystemów wodnych oraz, w odniesieniu do ich potrzeb wodnych, ekosystemów lądowych i terenów podmokłych bezpośrednio uzależnionych od ekosystemów wodnych; b) promują zrównoważone korzystanie z wód oparte na długoterminowej ochronie dostępnych zasobów wodnych;							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		c) dążą do zwiększonej ochrony i poprawy środowiska wodnego między innymi poprzez szczególne środki dla stopniowej redukcji zrzutów, emisji i strat substancji priorytetowych oraz zaprzestania lub stopniowego wyeliminowania zrzutów, emisji i strat priorytetowych substancji niebezpiecznych; d) zapewniają stopniową redukcję zanieczyszczenia wód podziemnych i zapobiegają ich dalszemu zanieczyszczaniu, oraz e) przyczyniają się do zmniejszenia skutków powodzi i susz, a przez to przyczyniają się do: -zapewnienia odpowiedniego zaopatrzenia w dobrej jakości wodę powierzchniową i podziemną, które jest niezbędne dla zrównoważonego, i sprawiedliwego korzystania z wód, -znacznej redukcji zanieczyszczenia wód podziemnych, -ochrony wód terytorialnych i morskich, oraz -osiągnięcia celów odpowiednich umów międzynarodowych, w tym mających za zadanie ochronę i zapobieganie zanieczyszczaniu środowiska morskiego, poprzez wspólnotowe działanie na mocy art. 16 ust. 3, celem zaprzestania lub stopniowego wyeliminowania zrzutów, emisji i strat priorytetowych substancji niebezpiecznych, z ostatecznym celem osiągnięcia w środowisku morskim stężeń bliskich wartościom tła dla substancji występujących naturalnie i bliskich zeru dla syntetycznych substancji wytworzonych przez człowieka. Reasumując przedmiotowy projekt planu nie wspiera ww. celów ochrony środowiskowej. 8.14. w dokumencie wskazano, że teren objęty opracowaniem w północnej części znajduje się w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat). Warto w tym miejscu nadmienić, że zgodnie ze Wstępna oceną ryzyka powodziowego (Hydroportal) tereny zlokalizowane na północ od rzeki Rokitnicy aż do części nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Przedwiośnie to obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Podobnie kształtuje się sytuacja na terenie zabytkowego parku przy pałacu Czosnowskich. Z uwagi na zmiany wskazane w planie wysoce prawdopodobne jest, że dojdzie do zmiany gospodarki wodnej na tym obszarze to zaś może doprowadzić do zalewania nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym projektem. 8.15. w części opisującej klimat akustyczny obszaru objętego projektem wskazano, że							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		znajduje się on poza zasięgiem znaczących źródeł hałasu. Jako jedyne źródła występowania okresowych uciążliwości hałasowych wskazano ul. Mazowiecka i ul. Pałacową. Jest to analiza niepełna bowiem nie uwzględnia uciążliwości hałasowych jakie niesie ze sobą działalność prowadzona na terenie parku i pałacu Czosnowskich. Jest to wysoce uciążliwa działalność polegająca na organizowaniu wesel i innych imprez okolicznościowych. Z uwagi na to, że znaczna część tych imprez organizowana jest w budynku szklanym, bez ochrony akustycznej a część w terenie otwartym dochodzi do powstania znacznych immisji akustycznych. Dodatkowym problemem są pokazy fajerwerków, które organizowane są również systematycznie i powodują olbrzymi hałas (uciążliwy dla okolicznych mieszkańców a także zwierząt zarówno domowych jak i dziko żyjących). 8.16. Biorąc pod uwagę fakt, że projekt obejmuje działalność usługową związana z trzymaniem zwierząt w mojej ocenie zasadnym jest uzupełnienie dokumentacji o analizę wpływu tego rodzaju działalności na dobrostan zwierząt. 8.17. w części dokumentu pt. Roślinności świat zwierzęcy, bioróżnorodność wskazano, że na analizowanym obszarze dominują gleby słabe pod względem przydatności do produkcji rolnej z możliwością przeznaczenia na cele nierolnicze i do zalesienia gatunkami drzew odpowiednimi do warunków siedliskowych". Taki wniosek stoi w sprzeczności z dotychczasową klasyfikacją bonitacyjną na tym terenie, wynika z niej bowiem, że znaczna część terenu to gleby klasy III i IV tj. gleby dobre, średnio dobre i gleby średnie. 8.18. W pkt 3.5 pt. Cele ochrony środowiska i sposoby ich uwzględniania w projekcie planu wskazano, że podstawowym dokumentem określającym cele ochrony środowiska w gminie jest Program ochrony środowiska Gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2015-2020, z perspektywą do roku 2024. W prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzono, że projekt planu uwzględnia ustalenia zawarte w Programie ochrony środowiska Gminy Grodzisk Mazowiecki na lata 2015-2020, z perspektywą do roku 2024 oraz w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Grodzisk Mazowiecki. Równocześnie sporządzająca ww. dokument nie wskazała przesłanek z jakich wywodzi takie wnioski. W szczególności nie wskazano które z projektowanych rozwiązań stanowią urzeczywistnienie celów tychże dokumentów.							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Powołany powyżej Program Ochrony Środowiska zakłada m.in. następujące cele systemowe: - ochrona klimatu i jakości powietrza - niedopuszczenie do pogorszenia się stanu powietrza na terenie powiatu grodziskiego, - zagrożenie hałasem - niedopuszczanie do pogarszania się klimatu akustycznego w powiecie grodziskim, - gospodarowanie wodami - niedopuszczenie do pogorszenia stanu wód i ograniczenie ryzyka powodziowego, - gospodarka wodno-ściekowa - zapewnienie mieszkańcom dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnościekowej, - gleby-zapobieganie degradacji gleb poprzez właściwe użytkowanie, zabiegi ochronne i rekultywację. - gospodarka odpadami i zapobieganie powstawaniu odpadów - zmniejszenie ilości składowanych odpadów poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki odpadami, - zasoby przyrodnicze - ograniczenie możliwości wystąpienia poważnych awarii i minimalizacja ich ewentualnych negatywnych skutków. Wobec powołanych w niniejszym piśmie argumentów, stanowiących uwagi do Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy po zachodniej stronie ul. Pałacowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki oraz do Prognozy oddziaływania na środowisko projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Opypy po zachodniej stronie ul. Pałacowej w gminie Grodzisk Mazowiecki trudno oprzeć się wrażeniu, że wbrew twierdzeniom sporządzającego Prognozę Oddziaływania na środowisko (...), założenia projektowanego planu nie sprzyjają ww. celom. W szczególności: - brak jest rozwiązań zapewniających ochronę klimatu i jakości powietrza. Niedostosowanie dróg komunikacyjnych do przedmiotowej inwestycji doprowadzi do powstania zatorów drogowych na ul. Pałacowej, to zaś spowoduje zwiększoną emisję spalin i hałasu. - brak rozwiązań powodujących minimalizację zagrożenia hałasem. Przeznaczenie dopuszczalnego terenu usługowego zakładu możliwość realizowania usług hotelarskich, gastronomicznych, biurowych, usług handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury. Szeroki							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		zakres dopuszczalnych działalności i ich charakter wiąże się z możliwością wystąpienia uciążliwości hałasowych. Gwałtowny wzrost natężenia ruchu w rejonie ul. Pałacowej przy jej aktualnym stanie wiąże się z powstawaniem zatorów i emisja hałasu. - brak rozwiązań zapewniających prawidłowe gospodarowanie wodami poprzez niedopuszczanie do pogorszenia stanu wód i ograniczanie ryzyka powodziowego. W aktualnym stanie projekt dopuszcza zarówno zabudowę mieszkaniową o dużej intensywności (w porównaniu do terenów sąsiednich) a także wprowadzenie usług tj. ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni a infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne oraz zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury. Umożliwienie realizacji ww. przedsięwzięć bez jednoczesnego zapewnienia infrastruktury w postaci przyłączy wodno-kanalizacyjnych. Może wiązać się ryzykiem zanieczyszczenia rzeki i pogorszeniem się stanu wód, wystąpieniem podtopień i zalań nieruchomości sąsiadujących. Aktualny brak przyłączy niesie ze sobą ryzyko zmywania zanieczyszczeń w tym m.in. odchodów koni do rzeki. Kolejnym problemem jest ustalenie czy dotychczasowa sieć wodno-kanalizacyjna jest gotowa na obsługę inwestycji takich rozmiarów bowiem już aktualnie poziom ciśnienia wody w tym rejonie nie jest zadowalający a konieczność obsługi kolejnych odbiorców stan ten tylko pogłębi. - biorąc pod uwagę występowanie na obszarze objętych planem gleb o III i IV kategorii, dokument wymaga uzupełnienia o określenie w jaki sposób przedmiotowy projekt przyczynia się do realizacji celu w zakresie zapobieganie degradacji gleb poprzez właściwe użytkowanie, zabiegi ochronne i rekultywację, - w zakresie realizacji celów dotyczących gospodarki odpadami i zapobiegania powstawania odpadów-zmniejszenie ilości składowanych odpadów poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki odpadami, projekt nie tylko nie przybliża do realizacji celu ale powoduje wzrost ryzyka gromadzenia zanieczyszczeń odzwierzęcych i komunalnych. W dalszej części Prognozy oddziaływania na środowisko znajduje się wniosek w zakresie warunków życia ludności. Według oceny sporządzającej ww. dokument realizacja zapisów z zakresu ochrony krajobrazu i ładu przestrzennego pozytywnie wpłynie na walory							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		estetyczne terenu, co również przyczyni się do poprawy warunków życia ludności. Nie sposób zgodzić się z taką tezą bowiem pod uwagę nie wzięto szeregu uciążliwości jakie wiążą się z np. dopuszczeniem usług na obszarze planu. Uwagi w tym zakresie zostały zaakcentowane powyżej. Dodatkowo należy rozważyć, że część wskazanych przeznaczeń dodatkowych na terenie oznaczonym jako usługowy, na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz 1839) zaliczona jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.							
Uzasadnienie rozstrzygnięcia: 8.1. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie z §26 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej działka, o której mowa w ust. 1, może być wykorzystana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zapewnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody a także zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, jeżeli ich ilość nie przekracza 5 m³ na dobę. W związku z art. 33 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie, a przez zwykłe korzystanie z wód należy rozumieć zaspokojenie potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub własnego gospodarstwa rolnego. Projekt planu otrzymał wymagane prawem uzgodnienia i opinie. Organy uzgadniające i opiniujące nie wniosły zastrzeżeń w zakresie zapisów dot. zaopatrzenia w wodę czy odprowadzania nieczystości. 8.2. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zapisy dot. odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji w projekcie planu są standardowymi zapisami stosowanymi w gminie Grodzisk Mazowiecki. Projekt planu otrzymał wymagane prawem uzgodnienia i opinie. Organy uzgadniające i opiniujące nie wniosły zastrzeżeń w zakresie zapisów dot. odprowadzania wód opadowych i roztopowych do odbiorników. Na mapach Wstępnej oceny ryzyka powodziowego, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi to generalnie dolina rz. Rokitnicy. W projekcie planu obszary te stanowią tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej, które będą funkcjonować jako obudowa biologiczna danych terenów wód. Wyznaczone tereny wód, zieleni oraz przyjęty wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach budowlanych mają służyć prawidłowemu odbiorowi i zagospodarowaniu wód z obszaru planu, odciążając rowy w ul. Pałacowej i Mazowieckiej. Dodatkowo jako przeznaczenie towarzyszące na terenach wód powierzchniowych WS oraz zieleni naturalnej ZN wprowadzono „budowle i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej oraz melioracji wodnych”. Tereny zabudowy nie znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ani w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Według portalu Centralnej Bazy Danych Geologicznych teren projektu planu znajduje się poza obszarami zagrożonymi powodzią od wód gruntowych (podtopienia).									

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględnio na	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględnio na
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
						Na fragmentach mogą pojawiać się lokalnie obszary płytkiego występowania wód gruntowych. W przypadku utrudnionego odpływu powierzchniowego w przypadku glin zwałowych występujących przy powierzchni, na ich stropie mogą okresowo gromadzić się też wody opadowe tzw. wody zaskórne. Dodatkowo projekt planu zakłada zabudowę tylko w przypadku przebudowy lub likwidacji drenażu rolniczego. Nie ma podstaw by twierdzić, że proponowane w projekcie planu ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu mogą doprowadzić do zalewania nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym projektem. 8.3. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Większość powierzchni terenu MN, zgodnie z analizą pt. „Warunki gruntowo-wodne miasto i gmina Grodzisk Mazowiecki” wykonaną w październiku 2011 r., której wyniki zostały uwzględnione w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajduje się na gruntach spoistych z dobrymi warunkami budowlanymi, na których mogą występować wody zawieszone oraz grunty słabonośne w stropie. Pozostałe tereny znajdują się w obszarze występowania gruntów słabonośnych i nienośnych. Są to osady tarasu zalewowego – piaski i mułki z możliwością występowania gruntów organicznych. Studium zaleca na obszarach o niekorzystnych warunkach dla budownictwa ograniczanie inwestycji z zabudową mieszkaniową. Nie ma jednakże zakazu zabudowy. Zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 3 lit. d. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, elementem projektu budowlanego jest projekt techniczny zawierający „w zależności od potrzeb – dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych”. Możliwość posadowienia budynku będzie więc analizowana na etapie pozwolenia budowlanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z zaleceniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Względem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego różnica w powierzchni biologicznie czynnej jest nieznaczająca. Zmniejszona powierzchnia biologicznie czynna dla obszaru oznaczonego symbolem U (50%) rekompensowana jest terenem zieleni naturalnej 3ZN wydzielonym z terenu oznaczonego symbolem M/E w obowiązującym planie. Dla terenów zieleni naturalnej ZN ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90% oraz wprowadzono zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej oraz melioracji wodnych. Wyznaczone tereny wód, zieleni oraz przyjęty wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach budowlanych mają służyć prawidłowemu odbiorowi i zagospodarowaniu wód z obszaru planu. Dodatkowo jako przeznaczenie towarzyszące na terenach wód powierzchniowych WS oraz zieleni naturalnej ZN wprowadzono „budowlę i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej oraz melioracji wodnych”. 8.4. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie z §13 ust. 2 pkt 3 lit. a projektu planu „ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dojazdów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi”. Przepisy odrębne nakazują podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych przed ich odprowadzeniem do odbiornika. Zapisy dot. odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji w projekcie planu są standardowymi zapisami stosowanymi w gminie Grodzisk Mazowiecki. Projekt planu otrzymał wymagane prawem uzgodnienia i opinie. Organy uzgadniające i opiniujące nie wniosły zastrzeżeń w zakresie zapisów dot. odprowadzania wód opadowych i roztopowych do odbiorników. Tereny zabudowy nie znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ani w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Według portalu Centralnej Bazy Danych Geologicznych teren projektu planu znajduje się poza obszarami zagrożonymi powodzią od wód gruntowych (podtopienia). Na mapach Wstępnej oceny ryzyka powodziowego, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi to generalnie dolina rz. Rokitnicy. W projekcie planu obszary te			

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		stanowią tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej, które będą funkcjonować jako obudowa biologiczna danych terenów wód. Wyznaczone tereny wód, zieleni oraz przyjęty wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach budowlanych mają służyć prawidłowemu odbiorowi i zagospodarowaniu wód z obszaru planu. Dodatkowo jako przeznaczenie towarzyszące na terenach wód powierzchniowych WS oraz zieleni naturalnej ZN wprowadzono „budowle i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej oraz melioracji wodnych”. Nie ma podstaw by twierdzić, że proponowane w projekcie planu ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu mogą doprowadzić do zalewania nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym projektem.							
		8.5. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Tereny zabudowy nie znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ani w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Według portalu Centralnej Bazy Danych Geologicznych teren projektu planu znajduje się poza obszarami zagrożonymi powodzią od wód gruntowych (podtopienia). Na mapach Wstępnej oceny ryzyka powodziowego, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi to generalnie dolina rz. Rokitnicy. W projekcie planu obszary te stanowią tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej. Na fragmentach mogą pojawiać się lokalnie obszary płytkiego występowania wód gruntowych. W przypadku utrudnionego odpływu powierzchniowego w przypadku glin zwałowych występujących przy powierzchni, na ich stropie mogą okresowo gromadzić się też wody opadowe tzw. wody zaskórne. Kwestia oceny spełnienia warunku §179 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które zakazuje sytuowania zbiorników gazu płynnego w zagłębieniach terenu, miejscach podmokłych, rozpatrywana będzie na etapie oceny projektu budowlanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.							
		8.6. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska „Sejmik województwa może, w drodze uchwały, w celu zapobieżenia negatywnemu oddziaływaniu na zdrowie ludzi lub na środowisko, wprowadzić ograniczenia lub zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw”. Na terenie województwa mazowieckiego obowiązuje uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 162/17 z 24 października 2017 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 27 października 2017 r. poz. 9600 (ze zm.), która ustanawia zakazy i nakazy w zakresie dopuszczalnych źródeł ciepła czy paliwa.							
		8.7. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może warunkować gospodarowania własnością w zależności od stanu technicznego dróg stanowiących dojazd do nieruchomości. Organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie pozwolenia na budowę określa kwestię dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z art. 2 pkt 14 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Modernizacja pasów ruchu drogowego pozostaje elementem polityki gminy związanym z jej planami inwestycyjnymi i jest zależna od budżetu gminy. Ul. Pałacowa pozostaje wg obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Opypy (Uchwała nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r.) określona jako ulica lokalna o szerokości min. 12 m i zakłada obsługę terenów budowlanych o zbliżonych wskaźnikach urbanistycznych w stosunku do terenów projektowanych. Ewentualne prace modernizacyjne czy poszerzenia drogi będą realizowane na podstawie							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		ustaleń ww. obowiązującego miejscowego planu, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w danym planie. Organizacja ruchu drogowego (sygnalizacja) nie jest przedmiotem ustaleń planu zagospodarowania. 8.8. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Tymczasowe obiekty budowlane określono w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Dodatkowo w projekcie planu ograniczono ich rodzaj oraz czas użytkowania jedynie do obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji. Zapis wystarczający na potrzeby przedmiotowego projektu planu. 8.9. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje jedynie możliwość ustanowienia opłaty na poziomie 30%. Ustalenie wysokości opłaty stanowi element polityki gminy i jest zależny od woli podmiotów odpowiedzialnych za tą politykę. Nie zakłada się wzrostu wartości nieruchomości terenów zabudowy mieszkaniowej ze względu na kontynuowanie funkcji terenu oraz utrzymanie parametrów z planu obowiązującego. Należy również nadmienić, że wpływ z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwy jest tylko w sytuacji, gdy teren zostanie w okresie 5 lat od uchwalenia planu sprzedany, nie jest więc on przesądzony. Wzrost wartości nieruchomości może nastąpić jedynie na terenie oznaczonym symbolem U (wg Prognozy skutków finansowych). Niemożliwe jest również na tym etapie przesądzenie o utracie wartości okolicznych gruntów. Zgodnie z prognozą skutków finansowych budżet gminy zostanie zasilony dodatkowymi dochodami z tytułu przyrostu podatków lokalnych za grunty i budynki. 8.10. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wymagane ustawowo uzgodnienia i opinie, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowej Inspekcji Sanitarnej, które nie wykazały kolizji pomiędzy projektowanymi przeznaczeniami. Polskie ustawodawstwo nie przewiduje regulacji w zakresie uciążliwości odorowych. Pozostałe uciążliwości działalności usługowej, poprzez zapis §7 pkt 1 projektu planu, nie mogą wykraczać poza działkę budowlaną. Wg ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. ochronie przyrody w obrębie obszarów chronionego krajobrazu można wprowadzić zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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. Zakaz jednakże nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Wynika z tego, iż każde przedsięwzięcie potencjalnie oddziałujące na środowisko będzie musiało podlegać procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Zapis ten wprowadza dodatkowe zabezpieczenie przed lokalizacją inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko. Niemożliwe jest również na tym etapie przesądzenie o utracie wartości okolicznych gruntów. 8.11. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Art. 114 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określa dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku kierując się potrzebą zapewnienia należytej ochrony środowiska przed hałasem. Zgodnie z danym artykułem określono standardy akustyczne na obszarze projektu planu. Ustawa oraz Rozporządzenie nie przewiduje ochrony ustalonej w planie funkcji usługowej. Kwestie							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		materiałów pirotechnicznych są regulowane przepisami odrębnymi. Plan zagospodarowania nie może regulować przestrzeni znajdującej poza granicami planu. Oddziaływania z poza obszaru planu, które mają wpływ na ten plan mogą być procedowane w odrębnym postępowaniu administracyjnym. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie reguluje kwestii dobrostanu zwierząt, który chroniony jest na podstawie Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt. 8.12. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Powyższą uwagę uznaje się za bezzasadną. Projekt planu spełnia wymogi zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przepisami prawa oraz uzyskał wymagane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opinie i uzgodnienia instytucji i organów biorących udział w procesie planowania. Nie ma podstaw do odstąpienia od sporządzania projektu planu. Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwag do prognozy oddziaływania na środowisko: 8.13. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Planując nowe zagospodarowanie projekt wspiera przywołane we wniosku cele Ramowej Dyrektywy Wodnej: - chroni występujące na terenie planu ekosystemy wodne i tereny podmokłe bezpośrednio od nich uzależnione, odwołuje się do położenia terenu w Warszawskim obszarze Chronionego Krajobrazu, - promuje zrównoważone korzystanie z wód (m.in. gospodarka wodno-ściekowa, odniesienie do położenia w zasięgu GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna), - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, zakaz składowania substancji niebezpiecznych, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zakaz odprowadzania ścieków do ziemi i wód, nakaz podczyszczania wód opadowych z powierzchni utwardzonych, - przyczynia się do zmniejszenia skutków powodzi poprzez utrzymanie tych terenów jako otwartych, utrzymanie na przyszłych zainwestowanych terenach powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 70% (na terenie usług 50%). 8.14. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Na mapach Wstępnej oceny ryzyka powodziowego, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi to generalnie dolina rz. Rokitnicy. W projekcie planu obszary te stanowią tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej. Wyznaczone tereny wód, zieleni oraz przyjęty wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach budowlanych mają służyć prawidłowemu odbiorowi i zagospodarowaniu wód z obszaru planu. Dodatkowo jako przeznaczenie towarzyszące na terenach wód powierzchniowych WS oraz zieleni naturalnej ZN wprowadzono „budowle i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej oraz melioracji wodnych”. Nie ma podstaw by twierdzić, że proponowane w projekcie planu ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu mogą doprowadzić do zalewania nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym projektem. 8.15. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Art. 114 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określa							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku kierując się potrzebą zapewnienia należytej ochrony środowiska przed hałasem. Zgodnie z danym artykułem określono standardy akustyczne na obszarze projektu planu. Kwestie materiałów pirotechnicznych są regulowane przepisami odrębnymi. Plan zagospodarowania nie może regulować przestrzeni znajdującej poza granicami planu. Oddziaływania z poza obszaru planu, które mają wpływ na ten plan mogą być procedowane w odrębnym postępowaniu administracyjnym. 8.16. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Kwestia dobrostanu zwierząt hodowlanych, które mogą pojawić się na terenie w związku z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego nie jest elementem prognozy oddziaływania na środowisko. Prognoza oddziaływania na środowisko ma za zadanie ocenić wpływ realizacji ustaleń planu na środowisko w granicach planu oraz jego okolicy. Dobrostan zwierząt chroniony jest na podstawie Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt. Plan zagospodarowania nie może regulować przestrzeni znajdującej poza granicami planu. Oddziaływania z poza obszaru planu, które mają wpływ na ten plan mogą być procedowane w odrębnym postępowaniu administracyjnym. 8.17. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA W części dokumentu <i>Roślinność i świat zwierzęcy, bioróżnorodność</i> odwołano się do opracowania ekofizjograficznego wykonanego dla całej gminy. Analizowany teren znajduje się w obrębie systemów tak sklasyfikowanych, gdzie dominują gleby słabe pod względem produkcji rolnej. Na fragmentach mogą występować np. gleby III klasy. Zgadza się to z opisem pkt. 2.2. pdpkt. Gleby (w tym pdpkt. w ramach poprawki dopisano informację o występowaniu tam na pow. ok. 1,13ha gleb IIb – ok. 7,5% pow. całego terenu). 8.18. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Projekt planu uwzględnia ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Grodzisk Mazowiecki. Zgodnie z prawem ustalenia projektu planu muszą być zgodne ze studium. Projekt planu urzeczywistnia cele systemowe zawarte w Programie ochrony środowiska poprzez zapisy dotyczące poszczególnych komponentów. Nie wszystkie zalecenia Programu są domeną planowania przestrzennego dlatego nie znalazły odzwierciedlenia w ustaleniach projektu planu. Zapisy z zakresu ochrony krajobrazu i ładu przestrzennego i ich wpływie na walory estetyczne oceniono pozytywnie z racji na wprowadzone zasady kształtowania ładu przestrzennego. Zmiana krajobrazu w stosunku do stanu istniejącego jest oczywiście radykalna – zabudowa terenów otwartych. Zgodnie jednak z polityką gminy tereny te w większości przeznaczone są do zabudowy. Projekt planu jest realizacją tej polityki. Wskazane w projekcie planu przeznaczenia w części kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Cały obszar planu (cała wieś Opypy) znajduje się w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefie urbanistycznej. Z zapisów Rozporządzenia ustanawiającego Obszar i Ustawy o ochronie przyrody wynika iż każde przedsięwzięcie mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko będzie musiało podlegać procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Wprowadza to dodatkowe zabezpieczenie przed lokalizacją inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko.							
9.	16.09.2022	*osoba fizyczna	j.n.	9.1. Nieruchomości położone przy wschodniej granicy	9.1. Tereny MN, U, 3ZN 9.2. Teren U 9.3. Teren MN, U		9.1. – 9.2. – 9.3. –		9.1. – 9.2. – 9.3. –

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględnio na	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględnio na
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				planu oraz w sąsiedztwie rzeki Rokitnicy 9.2. Dz. ew.: 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75, obręb Opypy 9.3. Dz. ew.: 276/26, 276/45, 276/61, obręb Opypy 9.4. jak w pkt 2 9.5. Dz. ew.: 276/1, 276/2, 276/3, 276/4, 276/5, 276/6, 276/7, 276/8, 276/9, 276/10, 276/11, 276/11, 276/12, 276/13, 276/14, 276/15, 276/16, 276/17, 276/18, 276/19, 276/20, 276/21, 276/22, 276/23, 276/24, obręb Opypy	9.4. Teren U 9.5. Teren MN, 3ZN		9.4. – 9.5. –		9.4. – 9.5. –
		Treść uwagi: 9.1. §2 ust. 1 pkt 4 projektu, który zgodnie z rysunkiem planu ustala nieprzekraczalną linię zabudowy na 10 m, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy określona w uchwale nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy (dalej: "obowiązujący plan") wynosi 20 m; proponowana zmiana projektu: zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		planu na 20 m; 9.2. §5 ust. 1 pkt 2 w zw. z §15 pkt 1 lit. a-c projektu, który ustala przeznaczenie terenu składającego się z działek ewidencyjnych nr 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75 (dalej łącznie: "teren") na teren usług, a jak wskazuje §15 pkt 1 lit. a-c projektu dla tego terenu ustala się " a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazd, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym zgodnie z uchwałą nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy teren był przeznaczony na zabudowę mieszkaniową, co pozostaje zgodne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej określonym w części IV.2.3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionej uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. (dalej: "Studium"), zgodnie z czym zasadne odpowiadające priorytetom określonym dla terenu w Studium jest zachowanie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wolno stojącą. proponowana zmiana projektu: zmiana ustalenia przeznaczenia terenu z terenu usług-ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni (U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN), usunięcie §5 ust. 1 pkt 2 projektu oraz wszystkich postanowień projektu odnoszących się do terenu usług i oznaczenie terenu na rysunku planu jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN); 9.3. §12 ust. 1 pkt 1 projektu, który ustala "powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną - ul. Pałacową, biegnącą wzdłuż wschodniej granicy planu (poza obszarem opracowania)" bez uwzględnienia powiązania obszaru planu z zewnętrznym obszarem komunikacyjnym w postaci dróg dojazdowych (KUD) dochodzących do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45 oraz 276/61, wskazane działki nie zostały oznaczone na rysunku projektu jako drogi dojazdowe (KUD), chociaż w							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		obowiązującym planie wyznaczono na tym terenie drogi dojazdowe (KUD), przy czym brak uwzględnienia powiązania i możliwości przejazdu przez działki ewidencyjne 276/26, 276/45 oraz 276/61 zaburzy funkcjonowanie zewnętrznego obszaru komunikacyjnego; proponowana zmiana projektu: powiązanie obszaru planu również z drogami dojazdowymi dochodzącymi do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45, 276/61 oraz wyznaczenie dróg dojazdowych (KUD) w miejsce tych działek; 9.4. z ostrożności, w przypadku nieuwzględnienia uwagi z ust. 2 powyżej - §15 pkt 1 lit. a-c w zw. z §5 ust. 1 pkt 2 projektu, który ustala przeznaczenie terenu usług na "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym przeznaczenie terenu na usługi o takim charakterze może znacząco wpłynąć na okoliczne nieruchomości ze względu na uciążliwość zapachową (i towarzyszące jej owady) związaną z ośrodkiem jeździeckim, pensjonatem dla koni, stajnią, hipoterapią oraz SPA dla koni. Obecnie nie ma skutecznych środków prawnych, które pozwoliłyby na zachowanie odpowiedniej odległości takiej zabudowy by uniknąć uciążliwości zapachowych. Ponadto, należy również wskazać, że w prognozie oddziaływania na środowisko projektu nie przeprowadzono dokładnej oceny, czy przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na środowisko i czy jego realizacja będzie miała negatywny wpływ na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 4 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) planowane przedsięwzięcie, które zostałyby umożliwione po przyjęciu projektu, może stanowić przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w zależności od liczby DJP). Powyższa kwestia nie została poddana szerszej analizie w prognozie oddziaływania na środowisko, nie uzasadniono też z jakich czynników miałyby wynikać brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę obszaru chronionego krajobrazu (projekt dotyczy obszaru znajdującego się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu). Jest to istotne, ponieważ art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) określa możliwość							

[illegible]

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m. Projektowana odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy Pałacowej jest więc wystarczająca, spełnia wymogi prawa i kontynuuje decyzje planistyczne zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania. 9.2. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. 9.3. Uwaga CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działek ew. nr 276/26, 276/45 i 276/61 pod drogi publiczne klasy dojazdowej. Ze względu na strukturę własności obsługa komunikacyjna może być realizowana poprzez dojazdy, zrezygnowano więc na pozostałym terenie z wyznaczonego układu komunikacyjnego. 9.4. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie. Wg ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w obrębie obszarów chronionego krajobrazu można wprowadzić zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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. Zakaz jednakże nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Wynika z tego, iż każde przedsięwzięcie potencjalnie oddziałujące na środowisko będzie musiało podlegać procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Zapis ten wprowadza dodatkowe zabezpieczenie przed lokalizacją inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko. 9.5. Uwaga NIEUWZGLEDNIONA							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Projekt planu wykazuje wysoką dbałość o środowisko przyrodnicze oraz walory krajobrazowe tego obszaru. Projektem planu objęto cenne tereny przyrodnicze, położone w północnej części omawianego obszaru, aby zagwarantować ich ochronę zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obecnie obowiązujący projekt planu, przyjęty w 2000 r., został sporządzony w innych realiach prawnych, a jego zapisy nie są tak precyzyjne, jak obecnie wymagane ustalenia planów miejscowych. W obecnie obowiązującym planie wyznaczony został teren 11M/E, dla którego ustalono przeznaczenie podstawowe: ponadlokalne i lokalne ciągi ekologiczne rzek Rokitnicy, Rokicianki, zbiorników wodnych i innych cieków wodnych w otoczeniu łąk, lasów i zadrzewień oraz przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa typu rezydencjonalnego oraz związana z nią zabudowa towarzysząca, obiekty i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych. W obszarze stawów oraz rzeki Rokitnicy obowiązujący plan wyznacza natomiast teren 5E, dla którego ustalono adaptację ponadlokalnych ciągów ekologicznych rzeki Rokitnicy i zbiorników wodnych w otoczeniu łąk i zadrzewień. Tereny te nie są jednak jednoznacznie wyznaczone liniami rozgraniczającymi, a szereg zapisów dla tych terenów to jedynie zalecenia. Zapisy obowiązującego planu nie gwarantują przeznaczenia terenów położonych nad stawami i rzeką Rokitnicą pod funkcje podporządkowane nadrzędnej roli systemu przyrodniczego. Natomiast w projekcie planu, na terenach prywatnych, wyznaczono tereny oznaczone symbolem ZN i WS, przeznaczone pod „zieleń naturalną” i „wody powierzchniowe śródlądowe”, na których obowiązuje zakaz realizacji zabudowy. Dodatkowo, wzdłuż zachodniej granicy planu wyznaczono liniami rozgraniczającymi teren rowu melioracyjnego. Rozwiązania zastosowane w projekcie planu uzyskały wymagane prawem uzgodnienia i opinie, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.							
10.	16.09.2022	*osoba fizyczna	j.n.	10.1. Nieruchomości położone przy wschodniej granicy planu oraz w sąsiedztwie rzeki Rokitnicy 10.2. Dz. ew.: 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75, obręb Opypy 10.3. Dz. ew.: 276/26, 276/45, 276/61, obręb Opypy	10.1. Tereny MN, U, 3ZN 10.2. Teren U 10.3. Teren MN, U 10.4. Teren U		10.1. – 10.2. – 10.3. – 10.4. –		10.1. – 10.2. – 10.3. – 10.4. –

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Treść uwagi: 10.1. §2 ust. 1 pkt 4 projektu, który zgodnie z rysunkiem planu ustala nieprzekraczalną linię zabudowy na 10 m, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy określona w uchwale nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy (dalej: "obowiązujący plan") wynosi 20 m; proponowana zmiana projektu: zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu na 20 m; 10.2. §5 ust. 1 pkt 2 w zw. z §15 pkt 1 lit. a-c projektu, który ustala przeznaczenie terenu składającego się z działek ewidencyjnych nr 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75 (dalej łącznie: "teren") na teren usług, a jak wskazuje §15 pkt 1 lit. a-c projektu dla tego terenu ustala się " a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym zgodnie z uchwałą nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy teren był przeznaczony na zabudowę mieszkaniową, co pozostaje zgodne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej określonym w części IV.2.3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionej uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. (dalej: "Studium"), zgodnie z czym zasadne odpowiadające priorytetom określonym dla terenu w Studium jest zachowanie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wolno stojącą. proponowana zmiana projektu: zmiana ustalenia przeznaczenia terenu z terenu usług-ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni (U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN), usunięcie §5 ust. 1 pkt 2 projektu oraz wszystkich postanowień projektu odnoszących się do terenu usług i oznaczenie terenu							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		na rysunku planu jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN); 10.3. §12 ust. 1 pkt 1 projektu, który ustala "powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną - ul. Pałacową, biegnącą wzdłuż wschodniej granicy planu (poza obszarem opracowania)" bez uwzględnienia powiązania obszaru planu z zewnętrznym obszarem komunikacyjnym w postaci dróg dojazdowych (KUD) dochodzących do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45 oraz 276/61, wskazane działki nie zostały oznaczone na rysunku projektu jako drogi dojazdowe (KUD), chociaż w obowiązującym planie wyznaczono na tym terenie drogi dojazdowe (KUD), przy czym brak uwzględnienia powiązania i możliwości przejazdu przez działki ewidencyjne 276/26, 276/45 oraz 276/61 zaburzy funkcjonowanie zewnętrznego obszaru komunikacyjnego; proponowana zmiana projektu: powiązanie obszaru planu również z drogami dojazdowymi dochodzącymi do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45, 276/61 oraz wyznaczenie dróg dojazdowych (KUD) w miejsce tych działek; 10.4. z ostrożności, w przypadku nieuwzględnienia uwagi z ust. 2 powyżej - §15 pkt 1 lit. a-c w zw. z §5 ust. 1 pkt 2 projektu, który ustala przeznaczenie terenu usług na "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym przeznaczenie terenu na usługi o takim charakterze może znacząco wpłynąć na okoliczne nieruchomości ze względu na uciążliwość zapachową (i towarzyszące jej owady) związaną z ośrodkiem jeździeckim, pensjonatem dla koni, stajnią, hipoterapią oraz SPA dla koni. Obecnie nie ma skutecznych środków prawnych, które pozwoliłyby na zachowanie odpowiedniej odległości takiej zabudowy by uniknąć uciążliwości zapachowych. Ponadto, należy również wskazać, że w prognozie oddziaływania na środowisko projektu nie przeprowadzono dokładnej oceny, czy przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na środowisko i czy jego realizacja będzie miała negatywny wpływ na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 4 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) planowane przedsięwzięcie, które zostałyby umożliwione po przyjęciu projektu, może stanowić przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w zależności od liczby DJP). Powyższa kwestia nie została poddana szerszej analizie w prognozie oddziaływania na środowisko, nie uzasadniono też z jakich czynników miałyby wynikać brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę obszaru chronionego krajobrazu (projekt dotyczy obszaru znajdującego się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu). Jest to istotne, ponieważ art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) określa możliwość zakazania takiego przedsięwzięcia jako mogącego znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z powyższym zasadami jest zmiana przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i towarzyszącego terenu usług;							
		proponowana zmiana brzmienia §15 pkt 1 lit a-c projektu: "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi rzemiosła, sportu i rekreacji, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne" oraz proponowana zmiana brzmienia §5 ust. 1 pkt 2: ") U -teren usług – gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny"; Uzasadnienie rozstrzygnięcia: 10.1. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Uwaga nie określa, której linii zabudowy dotyczy. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania (uchwała 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r.), w granicach projektu planu, występują dwie linie zabudowy w odległości 20 m – od ul. Pałacowej oraz od górnej skarpy naturalnych cieków lub zbiornika wodnego, w tym wypadku rzeki Rokitnicy. Odległość od rzeki Rokitnicy została zachowana poprzez wyznaczenie terenu zieleni naturalnej 3ZN o szerokości 20 m, a następnie od jego południowej linii rozgraniczającej wyznaczono dodatkowo nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m. Natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Pałacowej została wyznaczona w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ul. Pałacowej. W obowiązującym planie zagospodarowania ul. Pałacowa określona jest jako ulica lokalna KUL. Zgodnie z §46 ust. 8 obowiązującego planu „dla nowej zabudowy w odległości 10 m, od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie ulic, plan ustala na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla ulic lokalnych KUL i dojazdowych KUD”. Natomiast zgodnie z §46 ust. 9 „dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KUZ, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20 m od linii rozgraniczającej tych ulic.” Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy jest więc jedynie zalecana oraz dotyczy dróg zbiorczych. Ponadto zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		krawędzi jezdni co najmniej 6 m. Projektowana odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy Pałacowej jest więc wystarczająca, spełnia wymogi prawa i kontynuuje decyzje planistyczne zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania. 10.2. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. 10.3. Uwaga CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działek ew. nr 276/26, 276/45 i 276/61 pod drogi publiczne klasy dojazdowej. Ze względu na strukturę własności obsługa komunikacyjna może być realizowana poprzez dojazdy, zrezygnowano więc na pozostałym terenie z wyznaczonego układu komunikacyjnego. 10.4. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie. Wg ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w obrębie obszarów chronionego krajobrazu można wprowadzić zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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. Zakaz jednakże nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Wynika z tego, iż każde przedsięwzięcie potencjalnie oddziałujące na środowisko będzie musiało podlegać procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Zapis ten wprowadza dodatkowe zabezpieczenie przed lokalizacją inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko.							
11.	16.09.2022	*osoba fizyczna	j.n.	11.1. Nieruchomości położone przy	11.1. Tereny MN, U, 3ZN		11.1. – 11.2. –		11.1. – 11.2. –

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				wschodniej granicy planu oraz w sąsiedztwie rzeki Rokitnicy 11.2. Dz. ew.: 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75, obręb Opypy 11.3. Dz. ew.: 276/26, 276/45, 276/61, obręb Opypy 11.4. jak w pkt 2	11.2. Teren U 11.3. Teren MN, U 11.4. Teren U		11.3. – 11.4. –		11.3. – 11.4. –
		Treść uwagi: 11.1. §2 ust. 1 pkt 4 projektu, który zgodnie z rysunkiem planu ustala nieprzekraczalną linię zabudowy na 10 m, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy określona w uchwale nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy (dalej: "obowiązujący plan") wynosi 20 m; proponowana zmiana projektu: zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu na 20 m; 11.2. §5 ust. 1 pkt 2 w zw. z §15 pkt 1 lit. a-c projektu, który ustala przeznaczenie terenu składającego się z działek ewidencyjnych nr 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75 (dalej łącznie: "teren") na teren usług, a jak wskazuje §15 pkt 1 lit. a-c projektu dla tego terenu ustala się "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny,							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym zgodnie z uchwałą nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy teren był przeznaczony na zabudowę mieszkaniową, co pozostaje zgodne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej określonym w części IV.2.3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionej uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. (dalej: "Studium"), zgodnie z czym zasadne odpowiadające priorytetom określonym dla terenu w Studium jest zachowanie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wolno stojącą. proponowana zmiana projektu: zmiana ustalenia przeznaczenia terenu z terenu usług-ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni (U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN), usunięcie §5 ust. 1 pkt 2 projektu oraz wszystkich postanowień projektu odnoszących się do terenu usług i oznaczenie terenu na rysunku planu jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN); 11.3. §12 ust. 1 pkt 1 projektu, który ustala "powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną - ul. Pałacową, biegnącą wzdłuż wschodniej granicy planu (poza obszarem opracowania)" bez uwzględnienia powiązania obszaru planu z zewnętrznym obszarem komunikacyjnym w postaci dróg dojazdowych (KUD) dochodzących do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45 oraz 276/61, wskazane działki nie zostały oznaczone na rysunku projektu jako drogi dojazdowe (KUD), chociaż w obowiązującym planie wyznaczono na tym terenie drogi dojazdowe (KUD), przy czym brak uwzględnienia powiązania i możliwości przejazdu przez działki ewidencyjne 276/26, 276/45 oraz 276/61 zaburzy funkcjonowanie zewnętrznego obszaru komunikacyjnego; proponowana zmiana projektu: powiązanie obszaru planu również z drogami dojazdowymi dochodzącymi do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45, 276/61 oraz wyznaczenie dróg dojazdowych (KUD) w miejsce tych działek; 11.4. z ostrożności, w przypadku nieuwzględnienia uwagi z ust. 2 powyżej - §15 pkt 1 lit. a-c							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		w zw. z §5 ust. 1 pkt 2 projektu, który ustala przeznaczenie terenu usług na "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym przeznaczenie terenu na usługi o takim charakterze może znacząco wpłynąć na okoliczne nieruchomości ze względu na uciążliwość zapachową (i towarzyszące jej owady) związaną z ośrodkiem jeździeckim, pensjonatem dla koni, stajnią, hipoterapią oraz SPA dla koni. Obecnie nie ma skutecznych środków prawnych, które pozwoliłyby na zachowanie odpowiedniej odległości takiej zabudowy by uniknąć uciążliwości zapachowych. Ponadto, należy również wskazać, że w prognozie oddziaływania na środowisko projektu nie przeprowadzono dokładnej oceny, czy przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na środowisko i czy jego realizacja będzie miała negatywny wpływ na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 4 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) planowane przedsięwzięcie, które zostałyby umożliwione po przyjęciu projektu, może stanowić przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w zależności od liczby DJP). Powyższa kwestia nie została poddana szerszej analizie w prognozie oddziaływania na środowisko, nie uzasadniono też z jakich czynników miałyby wynikać brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę obszaru chronionego krajobrazu (projekt dotyczy obszaru znajdującego się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu). Jest to istotne, ponieważ art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) określa możliwość zakazania takiego przedsięwzięcia jako mogącego znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z powyższymi zasadami jest zmiana przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i towarzyszącego terenu usług; proponowana zmiana brzmienia §15 pkt 1 lit a-c projektu: "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi rzemiosła, sportu i rekreacji, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne" oraz proponowana zmiana							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		brzmienia §5 ust. 1 pkt 2: ") U -teren usług – gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny";							
		Uzasadnienie rozstrzygnięcia: 11.1. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Uwaga nie określa, której linii zabudowy dotyczy. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania (uchwała 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r.), w granicach projektu planu, występują dwie linie zabudowy w odległości 20 m – od ul. Pałacowej oraz od górnej skarpy naturalnych cieków lub zbiornika wodnego, w tym wypadku rzeki Rokitnicy. Odległość od rzeki Rokitnicy została zachowana poprzez wyznaczenie terenu zieleni naturalnej 3ZN o szerokości 20 m, a następnie od jego południowej linii rozgraniczającej wyznaczono dodatkowo nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m. Natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Pałacowej została wyznaczona w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ul. Pałacowej. W obowiązującym planie zagospodarowania ul. Pałacowa określona jest jako ulica lokalna KUL. Zgodnie z §46 ust. 8 obowiązującego planu „dla nowej zabudowy w odległości 10 m, od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie ulic, plan ustala na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla ulic lokalnych KUL i dojazdowych KUD”. Natomiast zgodnie z §46 ust. 9 „dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KUZ, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20 m od linii rozgraniczającej tych ulic.” Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy jest więc jedynie zalecana oraz dotyczy dróg zbiorczych. Ponadto zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m. Projektowana odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy Pałacowej jest więc wystarczająca, spełnia wymogi prawa i kontynuuje decyzje planistyczne zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania. 11.2. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. 11.3. Uwaga CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działek ew. nr 276/26, 276/45 i 276/61 pod drogi publiczne klasy dojazdowej. Ze względu na strukturę własności obsługa komunikacyjna może być realizowana poprzez dojazdy, zrezygnowano więc na pozostałym terenie z wyznaczonego układu komunikacyjnego. 11.4. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie. Wg ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w obrębie obszarów chronionego krajobrazu można wprowadzić zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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. Zakaz jednakże nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Wynika z tego, iż każde przedsięwzięcie potencjalnie oddziałujące na środowisko będzie musiało podlegać procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Zapis ten wprowadza dodatkowe zabezpieczenie przed lokalizacją inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko.							
12.	16.09.2022	*osoba fizyczna	j.n.	12.1. Nieruchomości położone przy wschodniej granicy planu oraz w sąsiedztwie rzeki Rokitnicy 12.2. Dz. ew.: 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75, obręb Opypy 12.3. Dz. ew.: 276/26, 276/45, 276/61, obręb	12.1. Tereny MN, U, 3ZN 12.2. Teren U 12.3. Teren MN, U 12.4. Teren U		12.1. – 12.2. – 12.3. – 12.4. –		12.1. – 12.2. – 12.3. – 12.4. –

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				Opypy 12.4. jak w pkt 2					
		Treść uwagi: 12.1. §2 ust. 1 pkt 4 projektu, który zgodnie z rysunkiem planu ustala nieprzekraczalną linię zabudowy na 10 m, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy określona w uchwale nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy (dalej: "obowiązujący plan") wynosi 20 m; proponowana zmiana projektu: zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu na 20 m; 12.2. §5 ust. 1 pkt 2 w zw. z §15 pkt 1 lit. a-c projektu, który ustala przeznaczenie terenu składającego się z działek ewidencyjnych nr 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75 (dalej łącznie: "teren") na teren usług, a jak wskazuje §15 pkt 1 lit. a-c projektu dla tego terenu ustala się " a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym zgodnie z uchwałą nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy teren był przeznaczony na zabudowę mieszkaniową, co pozostaje zgodne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej określonym w części IV.2.3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionej uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. (dalej: "Studium"), zgodnie z czym zasadne odpowiadające priorytetom określonym dla terenu w Studium jest zachowanie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wolno stojącą. proponowana zmiana projektu: zmiana ustalenia przeznaczenia terenu z terenu usług-ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni (U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN), usunięcie §5 ust. 1 pkt 2 projektu oraz							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		wszystkich postanowień projektu odnoszących się do terenu usług i oznaczenie terenu na rysunku planu jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN); 12.3. §12 ust. 1 pkt 1 projektu, który ustala "powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną - ul. Pałacową, biegnącą wzdłuż wschodniej granicy planu (poza obszarem opracowania)" bez uwzględnienia powiązania obszaru planu z zewnętrznym obszarem komunikacyjnym w postaci dróg dojazdowych (KUD) dochodzących do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45 oraz 276/61, wskazane działki nie zostały oznaczone na rysunku projektu jako drogi dojazdowe (KUD), chociaż w obowiązującym planie wyznaczono na tym terenie drogi dojazdowe (KUD), przy czym brak uwzględnienia powiązania i możliwości przejazdu przez działki ewidencyjne 276/26, 276/45 oraz 276/61 zaburzy funkcjonowanie zewnętrznego obszaru komunikacyjnego; proponowana zmiana projektu: powiązanie obszaru planu również z drogami dojazdowymi dochodzącymi do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45, 276/61 oraz wyznaczenie dróg dojazdowych (KUD) w miejsce tych działek; 12.4. z ostrożności, w przypadku nieuwzględnienia uwagi z ust. 2 powyżej - §15 pkt 1 lit. a-c w zw. z §5 ust. 1 pkt 2 projektu, który ustala przeznaczenie terenu usług na "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym przeznaczenie terenu na usługi o takim charakterze może znacząco wpłynąć na okoliczne nieruchomości ze względu na uciążliwość zapachową (i towarzyszące jej owady) związaną z ośrodkiem jeździeckim, pensjonatem dla koni, stajnią, hipoterapią oraz SPA dla koni. Obecnie nie ma skutecznych środków prawnych, które pozwoliłyby na zachowanie odpowiedniej odległości takiej zabudowy by uniknąć uciążliwości zapachowych. Ponadto, należy również wskazać, że w prognozie oddziaływania na środowisko projektu nie przeprowadzono dokładnej oceny, czy przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na środowisko i czy jego realizacja będzie miała negatywny wpływ na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 4 lit. a rozporządzenia Rady							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) planowane przedsięwzięcie, które zostałyby umożliwione po przyjęciu projektu, może stanowić przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w zależności od liczby DJP). Powyższa kwestia nie została poddana szerszej analizie w prognozie oddziaływania na środowisko, nie uzasadniono też z jakich czynników miałyby wynikać brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę obszaru chronionego krajobrazu (projekt dotyczy obszaru znajdującego się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu). Jest to istotne, ponieważ art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) określa możliwość zakazania takiego przedsięwzięcia jako mogącego znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z powyższymi zasadami jest zmiana przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i towarzyszącego terenu usług; proponowana zmiana brzmienia §15 pkt 1 lit a-c projektu: "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi rzemiosła, sportu i rekreacji, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne" oraz proponowana zmiana brzmienia §5 ust. 1 pkt 2: ") U -teren usług – gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny";							
Uzasadnienie rozstrzygnięcia: 12.1. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Uwaga nie określa, której linii zabudowy dotyczy. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania (uchwała 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r.), w granicach projektu planu, występują dwie linie zabudowy w odległości 20 m – od ul. Pałacowej oraz od górnej skarpy naturalnych cieków lub zbiornika wodnego, w tym wypadku rzeki Rokitnicy. Odległość od rzeki Rokitnicy została zachowana poprzez wyznaczenie terenu zieleni naturalnej 3ZN o szerokości 20 m, a następnie od jego południowej linii rozgraniczającej wyznaczono dodatkowo nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m. Natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Pałacowej została wyznaczona w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ul. Pałacowej. W obowiązującym planie zagospodarowania ul. Pałacowa określona jest jako ulica lokalna KUL. Zgodnie z §46 ust. 8 obowiązującego planu „dla nowej zabudowy w odległości 10 m, od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie ulic, plan ustala na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla ulic lokalnych KUL i dojazdowych KUD”. Natomiast zgodnie z §46 ust. 9 „dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KUZ, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20 m od linii rozgraniczającej tych ulic.” Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy jest więc jedynie zalecana oraz dotyczy dróg zbiorczych. Ponadto zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach oraz niebudowane obiekty									

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m. Projektowana odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy Pałacowej jest więc wystarczająca, spełnia wymogi prawa i kontynuuje decyzje planistyczne zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania. 12.2. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. 12.3. Uwaga CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działek ew. nr 276/26, 276/45 i 276/61 pod drogi publiczne klasy dojazdowej. Ze względu na strukturę własności obsługa komunikacyjna może być realizowana poprzez dojazdy, zrezygnowano więc na pozostałym terenie z wyznaczonego układu komunikacyjnego. 12.4. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie. Wg ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w obrębie obszarów chronionego krajobrazu można wprowadzić zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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. Zakaz jednakże nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Wynika z tego, iż każde przedsięwzięcie potencjalnie oddziałujące na środowisko będzie musiało podlegać procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Zapis ten wprowadza dodatkowe zabezpieczenie przed lokalizacją inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko.							
13.	16.09.2022	*osoba fizyczna	j.n.	13.1. Nieruchomości	13.1. Tereny MN, U,		13.1. –		13.1. –

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględnio na	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględnio na
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				położone przy wschodniej granicy planu oraz w sąsiedztwie rzeki Rokitnicy 13.2. Dz. ew.: 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75, obręb Opypy 13.3. Dz. ew.: 276/26, 276/45, 276/61, obręb Opypy 13.4. jak w pkt 2	3ZN 13.2. Teren U 13.3. Teren MN, U 13.4. Teren U		13.2. – 13.3. – 13.4. –		13.2. – 13.3. – 13.4. –
		Treść uwagi: 13.1. §2 ust. 1 pkt 4 projektu, który zgodnie z rysunkiem planu ustala nieprzekraczalną linię zabudowy na 10 m, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy określona w uchwale nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy (dalej: "obowiązujący plan") wynosi 20 m; proponowana zmiana projektu: zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu na 20 m; 13.2. §5 ust. 1 pkt 2 w zw. z §15 pkt 1 lit. a-c projektu, który ustala przeznaczenie terenu składającego się z działek ewidencyjnych nr 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75 (dalej łącznie: "teren") na teren usług, a jak wskazuje §15 pkt 1 lit. a-c projektu dla tego terenu ustala się "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym zgodnie z uchwałą nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy teren był przeznaczony na zabudowę mieszkaniową, co pozostaje zgodne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej określonym w części IV.2.3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionej uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. (dalej: "Studium"), zgodnie z czym zasadne odpowiadające priorytetom określonym dla terenu w Studium jest zachowanie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wolno stojącą. proponowana zmiana projektu: zmiana ustalenia przeznaczenia terenu z terenu usług-ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni (U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN), usunięcie §5 ust. 1 pkt 2 projektu oraz wszystkich postanowień projektu odnoszących się do terenu usług i oznaczenie terenu na rysunku planu jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN); 13.3. §12 ust. 1 pkt 1 projektu, który ustala "powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną - ul. Pałacową, biegnącą wzdłuż wschodniej granicy planu (poza obszarem opracowania)" bez uwzględnienia powiązania obszaru planu z zewnętrznym obszarem komunikacyjnym w postaci dróg dojazdowych (KUD) dochodzących do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45 oraz 276/61, wskazane działki nie zostały oznaczone na rysunku projektu jako drogi dojazdowe (KUD), chociaż w obowiązującym planie wyznaczono na tym terenie drogi dojazdowe (KUD), przy czym brak uwzględnienia powiązania i możliwości przejazdu przez działki ewidencyjne 276/26, 276/45 oraz 276/61 zaburzy funkcjonowanie zewnętrznego obszaru komunikacyjnego; proponowana zmiana projektu: powiązanie obszaru planu również z drogami dojazdowymi dochodzącymi do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45, 276/61 oraz wyznaczenie dróg dojazdowych (KUD) w miejsce tych działek;							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		13.4. z ostrożności, w przypadku nieuwzględnienia uwagi z ust. 2 powyżej - §15 pkt 1 lit. a-c w zw. z §5 ust. 1 pkt 2 projektu, który ustala przeznaczenie terenu usług na "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym przeznaczenie terenu na usługi o takim charakterze może znacząco wpłynąć na okoliczne nieruchomości ze względu na uciążliwość zapachową (i towarzyszące jej owady) związaną z ośrodkiem jeździeckim, pensjonatem dla koni, stajnią, hipoterapią oraz SPA dla koni. Obecnie nie ma skutecznych środków prawnych, które pozwoliłyby na zachowanie odpowiedniej odległości takiej zabudowy by uniknąć uciążliwości zapachowych. Ponadto, należy również wskazać, że w prognozie oddziaływania na środowisko projektu nie przeprowadzono dokładnej oceny, czy przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na środowisko i czy jego realizacja będzie miała negatywny wpływ na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 4 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) planowane przedsięwzięcie, które zostałyby umożliwione po przyjęciu projektu, może stanowić przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w zależności od liczby DJP). Powyższa kwestia nie została poddana szerszej analizie w prognozie oddziaływania na środowisko, nie uzasadniono też z jakich czynników miałyby wynikać brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę obszaru chronionego krajobrazu (projekt dotyczy obszaru znajdującego się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu). Jest to istotne, ponieważ art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) określa możliwość zakazania takiego przedsięwzięcia jako mogącego znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z powyższymi zasadami jest zmiana przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i towarzyszącego terenu usług; proponowana zmiana brzmienia §15 pkt 1 lit a-c projektu: "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi rzemiosła, sportu i rekreacji, c) przeznaczenie towarzyszące:							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne" oraz proponowana zmiana brzmienia §5 ust. 1 pkt 2: ") U -teren usług – gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny";							
		Uzasadnienie rozstrzygnięcia: 13.1. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Uwaga nie określa, której linii zabudowy dotyczy. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania (uchwała 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r.), w granicach projektu planu, występują dwie linie zabudowy w odległości 20 m – od ul. Pałacowej oraz od górnej skarpy naturalnych cieków lub zbiornika wodnego, w tym wypadku rzeki Rokitnicy. Odległość od rzeki Rokitnicy została zachowana poprzez wyznaczenie terenu zieleni naturalnej 3ZN o szerokości 20 m, a następnie od jego południowej linii rozgraniczającej wyznaczono dodatkowo nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m. Natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Pałacowej została wyznaczona w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ul. Pałacowej. W obowiązującym planie zagospodarowania ul. Pałacowa określona jest jako ulica lokalna KUL. Zgodnie z §46 ust. 8 obowiązującego planu „dla nowej zabudowy w odległości 10 m, od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie ulic, plan ustala na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla ulic lokalnych KUL i dojazdowych KUD”. Natomiast zgodnie z §46 ust. 9 „dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KUZ, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20 m od linii rozgraniczającej tych ulic.” Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy jest więc jedynie zalecana oraz dotyczy dróg zbiorczych. Ponadto zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m. Projektowana odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy Pałacowej jest więc wystarczająca, spełnia wymogi prawa i kontynuuje decyzje planistyczne zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania. 13.2. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru.							
		13.3. Uwaga CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działek ew. nr 276/26, 276/45 i 276/61 pod drogi publiczne klasy dojazdowej. Ze względu na strukturę własności obsługa komunikacyjna może być realizowana poprzez dojazdy, zrezygnowano więc na pozostałym terenie z wyznaczonego układu komunikacyjnego. 13.4. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie. Wg ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w obrębie obszarów chronionego krajobrazu można wprowadzić zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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. Zakaz jednakże nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Wynika z tego, iż każde przedsięwzięcie potencjalnie oddziałujące na środowisko będzie musiało podlegać procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Zapis ten wprowadza dodatkowe zabezpieczenie przed lokalizacją inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko.							
14.	16.09.2022	*osoba fizyczna	j.n.	14.1. Nieruchomości położone przy wschodniej granicy planu oraz w sąsiedztwie rzeki Rokitnicy 14.2. Dz. ew.: 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75, obręb Opypy 14.3. Dz. ew.: 276/26,	14.1. Tereny MN, U, 3ZN 14.2. Teren U 14.3. Teren MN, U 14.4. Teren U		14.1. – 14.2. – 14.3. – 14.4. –		14.1. – 14.2. – 14.3. – 14.4. –

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				276/45, 276/61, obręb Opypy 14.4. jak w pkt 2					
		Treść uwagi: 14.1. §2 ust. 1 pkt 4 projektu, który zgodnie z rysunkiem planu ustala nieprzekraczalną linię zabudowy na 10 m, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy określona w uchwale nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy (dalej: "obowiązujący plan") wynosi 20 m; proponowana zmiana projektu: zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu na 20 m; 14.2. §5 ust. 1 pkt 2 w zw. z §15 pkt 1 lit. a-c projektu, który ustala przeznaczenie terenu składającego się z działek ewidencyjnych nr 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75 (dalej łącznie: "teren") na teren usług, a jak wskazuje §15 pkt 1 lit. a-c projektu dla tego terenu ustala się "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym zgodnie z uchwałą nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy teren był przeznaczony na zabudowę mieszkaniową, co pozostaje zgodne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej określonym w części IV.2.3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionej uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. (dalej: "Studium"), zgodnie z czym zasadne odpowiadające priorytetom określonym dla terenu w Studium jest zachowanie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wolno stojącą. proponowana zmiana projektu: zmiana ustalenia przeznaczenia terenu z terenu usług-ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni (U) na teren zabudowy mieszkaniowej							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		jednorodzinnej wolnostojącej (MN), usunięcie §5 ust. 1 pkt 2 projektu oraz wszystkich postanowień projektu odnoszących się do terenu usług i oznaczenie terenu na rysunku planu jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN); 14.3. §12 ust. 1 pkt 1 projektu, który ustala "powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną - ul. Pałacową, biegnącą wzdłuż wschodniej granicy planu (poza obszarem opracowania)" bez uwzględnienia powiązania obszaru planu z zewnętrznym obszarem komunikacyjnym w postaci dróg dojazdowych (KUD) dochodzących do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45 oraz 276/61, wskazane działki nie zostały oznaczone na rysunku projektu jako drogi dojazdowe (KUD), chociaż w obowiązującym planie wyznaczono na tym terenie drogi dojazdowe (KUD), przy czym brak uwzględnienia powiązania i możliwości przejazdu przez działki ewidencyjne 276/26, 276/45 oraz 276/61 zaburzy funkcjonowanie zewnętrznego obszaru komunikacyjnego; proponowana zmiana projektu: powiązanie obszaru planu również z drogami dojazdowymi dochodzącymi do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45, 276/61 oraz wyznaczenie dróg dojazdowych (KUD) w miejsce tych działek; 14.4. z ostrożności, w przypadku nieuwzględnienia uwagi z ust. 2 powyżej - §15 pkt 1 lit. a-c w zw. z §5 ust. 1 pkt 2 projektu, który ustala przeznaczenie terenu usług na "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym przeznaczenie terenu na usługi o takim charakterze może znacząco wpłynąć na okoliczne nieruchomości ze względu na uciążliwość zapachową (i towarzyszące jej owady) związaną z ośrodkiem jeździeckim, pensjonatem dla koni, stajnią, hipoterapią oraz SPA dla koni. Obecnie nie ma skutecznych środków prawnych, które pozwoliłyby na zachowanie odpowiedniej odległości takiej zabudowy by uniknąć uciążliwości zapachowych. Ponadto, należy również wskazać, że w prognozie oddziaływania na środowisko projektu nie przeprowadzono dokładnej oceny, czy przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na środowisko i czy jego realizacja będzie miała negatywny wpływ na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		obszaru chronionego krajobrazu. Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 4 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) planowane przedsięwzięcie, które zostałyby umożliwione po przyjęciu projektu, może stanowić przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w zależności od liczby DJP). Powyższa kwestia nie została poddana szerszej analizie w prognozie oddziaływania na środowisko, nie uzasadniono też z jakich czynników miałyby wynikać brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę obszaru chronionego krajobrazu (projekt dotyczy obszaru znajdującego się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu). Jest to istotne, ponieważ art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) określa możliwość zakazania takiego przedsięwzięcia jako mogącego znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z powyższymi zasadami jest zmiana przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i towarzyszącego terenu usług; proponowana zmiana brzmienia §15 pkt 1 lit a-c projektu: "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi rzemiosła, sportu i rekreacji, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne" oraz proponowana zmiana brzmienia §5 ust. 1 pkt 2: ") U -teren usług – gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny";							
Uzasadnienie rozstrzygnięcia: 14.1. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Uwaga nie określa, której linii zabudowy dotyczy. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania (uchwała 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r.), w granicach projektu planu, występują dwie linie zabudowy w odległości 20 m – od ul. Pałacowej oraz od górnej skarpy naturalnych cieków lub zbiornika wodnego, w tym wypadku rzeki Rokitnicy. Odległość od rzeki Rokitnicy została zachowana poprzez wyznaczenie terenu zieleni naturalnej 3ZN o szerokości 20 m, a następnie od jego południowej linii rozgraniczającej wyznaczono dodatkowo nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m. Natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Pałacowej została wyznaczona w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ul. Pałacowej. W obowiązującym planie zagospodarowania ul. Pałacowa określona jest jako ulica lokalna KUL. Zgodnie z §46 ust. 8 obowiązującego planu „dla nowej zabudowy w odległości 10 m, od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie ulic, plan ustala na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla ulic lokalnych KUL i dojazdowych KUD”. Natomiast zgodnie z §46 ust. 9 „dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KUZ, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20 m od linii rozgraniczającej tych ulic.” Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy jest więc jedynie zalecana oraz dotyczy dróg									

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		zbiorczych. Ponadto zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m. Projektowana odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy Pałacowej jest więc wystarczająca, spełnia wymogi prawa i kontynuuje decyzje planistyczne zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania. 14.2. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. 14.3. Uwaga CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działek ew. nr 276/26, 276/45 i 276/61 pod drogi publiczne klasy dojazdowej. Ze względu na strukturę własności obsługa komunikacyjna może być realizowana poprzez dojazdy, zrezygnowano więc na pozostałym terenie z wyznaczonego układu komunikacyjnego. 14.4. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie. Wg ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w obrębie obszarów chronionego krajobrazu można wprowadzić zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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. Zakaz jednakże nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Wynika z tego, iż każde przedsięwzięcie potencjalnie oddziałujące na środowisko będzie musiało podlegać procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Zapis ten wprowadza dodatkowe zabezpieczenie przed lokalizacją inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko.							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
15.	16.09.2022	*osoba fizyczna	j.n.	15.1. Nieruchomości położone przy wschodniej granicy planu oraz w sąsiedztwie rzeki Rokitnicy 15.2. Dz. ew.: 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75, obręb Opypy 15.3. Dz. ew.: 276/26, 276/45, 276/61, obręb Opypy 15.4. jak w pkt 2	15.1. Tereny MN, U, 3ZN 15.2. Teren U 15.3. Teren MN, U 15.4. Teren U		15.1. – 15.2. – 15.3. – 15.4. –		15.1. – 15.2. – 15.3. – 15.4. –
Treść uwagi: 15.1. §2 ust. 1 pkt 4 projektu, który zgodnie z rysunkiem planu ustala nieprzekraczalną linię zabudowy na 10 m, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy określona w uchwale nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy (dalej: "obowiązujący plan") wynosi 20 m; proponowana zmiana projektu: zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu na 20 m; 15.2. §5 ust. 1 pkt 2 w zw. z §15 pkt 1 lit. a-c projektu, który ustala przeznaczenie terenu składającego się z działek ewidencyjnych nr 276/52, 276/54, 276/56, 276/58, 276/60, 276/61, 276/66, 276/68, 276/69, 276/71, 276/73, 276/74, 276/67, 276/70, 276/72, 276/75 (dalej łącznie: "teren") na teren usług, a jak wskazuje §15 pkt 1 lit. a-c projektu dla tego terenu ustala się " a)									

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym zgodnie z uchwałą nr 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego wsi Opypy teren był przeznaczony na zabudowę mieszkaniową, co pozostaje zgodne z priorytetem dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej określonym w części IV.2.3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010 r. zmienionej uchwałą Nr 185/2019 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 września 2019 r. (dalej: "Studium"), zgodnie z czym zasadne odpowiadające priorytetom określonym dla terenu w Studium jest zachowanie przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wolno stojącą. proponowana zmiana projektu: zmiana ustalenia przeznaczenia terenu z terenu usług-ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni (U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN), usunięcie §5 ust. 1 pkt 2 projektu oraz wszystkich postanowień projektu odnoszących się do terenu usług i oznaczenie terenu na rysunku planu jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN); 15.3. §12 ust. 1 pkt 1 projektu, który ustala "powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną - ul. Pałacową, biegnącą wzdłuż wschodniej granicy planu (poza obszarem opracowania)" bez uwzględnienia powiązania obszaru planu z zewnętrznym obszarem komunikacyjnym w postaci dróg dojazdowych (KUD) dochodzących do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45 oraz 276/61, wskazane działki nie zostały oznaczone na rysunku projektu jako drogi dojazdowe (KUD), chociaż w obowiązującym planie wyznaczono na tym terenie drogi dojazdowe (KUD), przy czym brak uwzględnienia powiązania i możliwości przejazdu przez działki ewidencyjne 276/26, 276/45 oraz 276/61 zaburzy funkcjonowanie zewnętrznego obszaru komunikacyjnego; proponowana zmiana projektu: powiązanie obszaru planu również z drogami dojazdowymi dochodzącymi do działek ewidencyjnych nr 276/26, 276/45, 276/61 oraz							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		wyznaczenie dróg dojazdowych (KUD) w miejsce tych działek; 15.4. z ostrożności, w przypadku nieuwzględnienia uwagi z ust. 2 powyżej - §15 pkt 1 lit. a-c w zw. z §5 ust. 1 pkt 2 projektu, który ustala przeznaczenie terenu usług na "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, w tym infrastruktura towarzysząca, w szczególności: stajnia, gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, hipoterapia, SPA dla koni, b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, kultury, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne, wbudowane lokale mieszkalne", przy czym przeznaczenie terenu na usługi o takim charakterze może znacząco wpłynąć na okoliczne nieruchomości ze względu na uciążliwość zapachową (i towarzyszące jej owady) związaną z ośrodkiem jeździeckim, pensjonatem dla koni, stajnią, hipoterapią oraz SPA dla koni. Obecnie nie ma skutecznych środków prawnych, które pozwoliłyby na zachowanie odpowiedniej odległości takiej zabudowy by uniknąć uciążliwości zapachowych. Ponadto, należy również wskazać, że w prognozie oddziaływania na środowisko projektu nie przeprowadzono dokładnej oceny, czy przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na środowisko i czy jego realizacja będzie miała negatywny wpływ na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 4 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) planowane przedsięwzięcie, które zostałyby umożliwione po przyjęciu projektu, może stanowić przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w zależności od liczby DJP). Powyższa kwestia nie została poddana szerszej analizie w prognozie oddziaływania na środowisko, nie uzasadniono też z jakich czynników miałyby wynikać brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę obszaru chronionego krajobrazu (projekt dotyczy obszaru znajdującego się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu). Jest to istotne, ponieważ art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) określa możliwość zakazania takiego przedsięwzięcia jako mogącego znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z powyższymi zasadami jest zmiana przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i towarzyszącego terenu usług; proponowana zmiana brzmienia §15 pkt 1 lit a-c projektu: "a) przeznaczenie podstawowe: usługi - gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny, b) przeznaczenie							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		dopuszczalne: usługi rzemiosła, sportu i rekreacji, c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojazdy, zbiorniki retencyjne" oraz proponowana zmiana brzmienia §5 ust. 1 pkt 2: ") U -teren usług – gabinet weterynaryjny, rehabilitacyjny"; Uzasadnienie rozstrzygnięcia: 15.1. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Uwaga nie określa, której linii zabudowy dotyczy. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania (uchwała 277/2000 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 września 2000 r.), w granicach projektu planu, występują dwie linie zabudowy w odległości 20 m – od ul. Pałacowej oraz od górnej skarpy naturalnych cieków lub zbiornika wodnego, w tym wypadku rzeki Rokitnicy. Odległość od rzeki Rokitnicy została zachowana poprzez wyznaczenie terenu zieleni naturalnej 3ZN o szerokości 20 m, a następnie od jego południowej linii rozgraniczającej wyznaczono dodatkowo nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m. Natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Pałacowej została wyznaczona w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ul. Pałacowej. W obowiązującym planie zagospodarowania ul. Pałacowa określona jest jako ulica lokalna KUL. Zgodnie z §46 ust. 8 obowiązującego planu „dla nowej zabudowy w odległości 10 m, od linii rozgraniczających wyznaczonych w planie ulic, plan ustala na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla ulic lokalnych KUL i dojazdowych KUD”. Natomiast zgodnie z §46 ust. 9 „dla nowej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych KUZ, plan zaleca sytuowanie zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii usytuowanej w odległości 20 m od linii rozgraniczającej tych ulic.” Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy jest więc jedynie zalecana oraz dotyczy dróg zbiorczych. Ponadto zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, w terenie zabudowy powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m. Projektowana odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy Pałacowej jest więc wystarczająca, spełnia wymogi prawa i kontynuuje decyzje planistyczne zawarte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania. 15.2. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczane w Studium dla danego obszaru. 15.3. Uwaga CZĘŚCIOWO UWZGLĘDNIONA Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działek ew. nr 276/26, 276/45 i 276/61 pod drogi publiczne klasy dojazdowej. Ze względu na strukturę własności obsługa komunikacyjna może być realizowana poprzez dojazdy, zrezygnowano więc na pozostałym terenie z wyznaczonego układu komunikacyjnego.							

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		15.4. Uwaga NIEUWZGLĘDNIONA Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem planu oznaczony jest jako MU.2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej podmiejskiej położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Priorytet do lokalizowania zgodnie z rozdziałem IV.2.3.4 ustalono dla: ▪ zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej; ▪ usług agroturystyki; ▪ usług, których profil zostanie przesądzony w planach miejscowych; ▪ innych funkcji nie kolidujących z podstawową funkcją terenu. Przeznaczenie podstawowe: usługi – ośrodek jeździecki, pensjonat dla koni, nie wykracza poza przeznaczenie dopuszczone w Studium dla danego obszaru. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie. Wg ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w obrębie obszarów chronionego krajobrazu można wprowadzić zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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. Zakaz jednakże nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. Wynika z tego, iż każde przedsięwzięcie potencjalnie oddziałujące na środowisko będzie musiało podlegać procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Zapis ten wprowadza dodatkowe zabezpieczenie przed lokalizacją inwestycji mogących negatywnie wpływać na środowisko.							

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 963/2023
Rady Miejskiej w
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 31 maja 2023 r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy po zachodniej stronie ul. Pałacowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy po zachodniej stronie ul. Pałacowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) stanowią zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Opypy po zachodniej stronie ul. Pałacowej w Gminie Grodzisk Mazowiecki, obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi (granicami pasa drogowego) drogi publicznej KD-D, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleń,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej.

§ 2.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących:
 - 1) gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego;
 - 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;
 - 3) kanalizację sanitarną, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych;
 - 4) utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
 - 5) wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.
2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących drogę KD-D, w tym realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia w tym terenie.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi przepisami ustaw: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy przyjmuje się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 963/2023
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 31 maja 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę