

**Załącznik Nr 2
Do Uchwały Nr 80/19
Rady Gminy Celestynów
z dnia 27 czerwca 2019 r.**

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

§1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), Rada Gminy Celestynów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel -część A, gmina Celestynów** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	17.06.19	Osoby fizyczne	1. Zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej i usługowej, z dopuszczeniem realizacji usług handlu, gastronomii, oświaty, OSP, kultu religijnego i zabudowy letniskowej	1643/1 Pogorzel Warszawska	2U		X		X	1, 2, 4, 5, 6, 7 – wnoszone zmiany nie są zgodne z celem sporządzania planu miejscowego, którym jest przygotowanie inwestycyjne zwartych terenów związanych z usługami nawiązującymi do wysokich walorów krajobrazowych gminy – tj. usług związanych z turystyką, oświatą, sportem rekreacją oraz zorganizowanymi bazami szkoleniowo – wypoczynkowymi.

			<p>2. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 1500 m² (z ustalonej w planie na 2000 m²) oraz jej frontu do 20 m (z ustalonego w planie na 30 m)</p> <p>3. zmniejszenie stawki renty planistycznej do 20% (z ustalonej w planie na 30%)</p> <p>4. zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w planie na 25%)</p> <p>5. zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 1,0 (z ustalonej w planie na 0,7)</p> <p>6. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 – 16 m (z ustalonej w planie na 10 m)</p> <p>7. dopuszczenie</p>							<p>Walory krajobrazowe obszaru planu wskazują, że cel planu może zostać zrealizowany. Rozwój zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej w gminie Celestynów jest rozwijany w innych rejonach gminy, w tym również obrębie Pogorzelska Warszawska. Dopuszczenie zmian wnoszonych w uwadze doprowadzi do rozproszenia zabudowy w obszarze planu i uniemożliwi realizację celów wskazanych powyżej. Zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych powodowałyby intensyfikację zabudowy w sposób nieodpowiadający przyjętym celom planistycznym oraz przekraczających stosowane parametry urbanistyczne w tej części gminy Celestynów. Dodatkowo zmiany wnoszone w uwadze w zakresie wskaźników i parametrów urbanistycznych są niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów dla strefy ME4, w której położony jest teren objęty uwagą – szczególnie w zakresie wysokości zabudowy i geometrii dachów. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie prowadziłoby również do braku możliwości uwzględnienia kierunków rozwoju strefy ME4 wyznaczonej w studium, np. w zakresie</p>
--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			stosowania dachów płaskich							<p>wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>3. Przewidywany wysoki wzrost wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu nie uzasadnia obniżenia stawki renty planistycznej.</p>
2.	14.06.19	Osoba fizyczna	<p>1. Zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej</p> <p>2. zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 75% powierzchni działki budowlanej (z ustalonej w planie na 60%)</p> <p>3. zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy do 0,5 (z ustalonej w planie na 0,7)</p> <p>4. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 14 m (z ustalonej w planie na 10 m)</p> <p>5. dopuszczenie</p>	Działki 1643/1-7 Pogorzelska Warszawska	1U, 2U		X		X	<p>1, 4, 5 – wnoszone zmiany są niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów. Obszar planu znajduje się zgodnie z nim w strefie funkcjonalno – przestrzennej ME4, w której studium nie dopuszcza realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące wysokości budynków oraz geometrii dachów również są niezgodne ze kierunkami rozwoju tej strefy, określonymi w cytowanym studium.</p> <p>2, 3 – wnoszone zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych znacząco utrudnią procesy inwestycyjne w całym obszarze planu.</p>

			stosowania dachów płaskich							
3.	19.06.19	Osoba fizyczna	<p>1. Zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej i usługowej, w tym w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej oraz dopuszczenie realizacji usług z zakresu drobnego handlu oraz sportu i rekreacji</p> <p>2. nieograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy</p> <p>3. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m (z ustalonej w planie na 10 m)</p> <p>4. nieograniczenie geometrii stosowanych dachów</p>	1643/1, 1643/2, 1643/3, 1643/4, 1643/5, 1643/6, 1643/7, 1643/8, 1643/9, 1643/12, 1643/13, 1643/14, 1643/15, 1643/16, 1643/17 Pogorzelska Warszawska	1U, 2U	X pkt.1 część	X pkt. 1 część, pkt. 2, 3, 4	X pkt.1 część	X pkt. 1 część, pkt. 2, 3, 4	1, 2, 3, 4 – wnoszone zmiany nie są zgodne z celem sporządzania planu miejscowego, którym jest przygotowanie inwestycyjne zwartych terenów związanych z usługami nawiązującymi do wysokich walorów krajobrazowych gminy – tj. usług związanych z turystyką, oświatą, sportem rekreacją oraz zorganizowanymi bazami szkoleniowo – wypoczynkowymi. Walory krajobrazowe obszaru planu wskazują, że cel planu może zostać zrealizowany. Rozwój zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej w gminie Celestynów jest rozwijany w innych rejonach gminy, w tym również obręb Pogorzelska Warszawska. Dopuszczenie zmian wnoszonych w uwadze doprowadzi do rozproszenia zabudowy w obszarze planu i uniemożliwi realizację celów wskazanych powyżej. Zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych powodowałyby intensyfikację zabudowy w sposób nieodpowiadający przyjętym celom planistycznym oraz przekraczających stosowane parametry urbanistyczne w tej części gminy

										<p>Celestynów. Dodatkowo zmiany wnoszone w uwarunki w zakresie wskaźników i parametrów urbanistycznych są niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów dla strefy ME4 , w której położony jest teren objęty uwagą – szczególnie w zakresie wysokości zabudowy i geometrii dachów. Uwzględnienie uwagi w tym zakresie prowadziłyby również do braku możliwości uwzględnienia kierunków rozwoju strefy ME4 wyznaczonej w studium, np. w zakresie wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>Uwzględnienie uwagi jest jedynie zasadne w części dotyczącej dopuszczenia realizacji usług sportu i rekreacji. Ta forma działalności może spowodować uatrakcyjnienie zagospodarowania związanego z turystyką i rekreacją.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Przewodniczący Rady Gminy Celestynów

Romuald Ziętała