

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów miejscowości Pogorzel - część B**

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Celestynów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	31.05.2021	Osoba fizyczna	Wniosek o wykreślenie rowu z działki 10-491, którego fizycznie nie ma. Prośba o ustalenie nowych warunków, gdyż obecne bardzo utrudniają budowę domu. Uzasadnienie: Rów który jest widoczny na mapie najprawdopodobniej był jakiś tymczasową, prowizoryczną instalacją, która wraz z wykopaniem rowów wzdłuż ul. Leśnej przestała być potrzebna. Niestety niektórzy geodeci posługują się starymi mapami i od czasu do czasu go zamieszczają. Do wniosku dołączam dwie mapy, na których jest przedstawiony stan rzeczywisty.	Nr działki 10-491	20 MNE	Uwzględniona		Usunięto oznaczenie rowu i skorygowano linie zabudowy na dz. ew. 10-490 do 10-493

2.	Uwaga złożona dwukrotnie: - w wersji papierowej 24.05.2021 - w wersji elektronicznej (e-mail) 24.05.2021	Osoba fizyczna	Prośba o zmianę przeznaczenia części działki numer 157, od strony ul. Polnej, jako tereny na których można wybudować budynek rekreacyjny, gospodarczy bądź jednorodzinny. Propozycja oznaczenia jako lasy z dopuszczeniem zabudowy, z zaznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulicy Polnej, w celu uniknięcia budowania na przestrzeni lasu. Uzasadnienie: Działka od strony ul. Polnej ma oznaczenie RV, działka rolna. Działka ta w niedalekiej przyszłości ma być przeznaczona pod działkę rekreacyjną bądź budowę małego domu jednorodzinnego. Przez działkę, od strony ul. Polnej przebiegają wszystkie wymagane media. Propozycja oddania bezkosztowo na rzecz Gminy części działki która jest przeznaczona na budowę drogi, pod warunkiem wpisania w plan miejscowy możliwości postawienia zabudowy rekreacyjnej, gospodarczej bądź jednorodzinnej.	Nr działki 157	15 ZL		Nieuwzględniona	Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, działka ew. nr 157 w całości jest położona na obszarze lasów i zadrzewień oznaczonym symbolem ZL, na których dopuszczona jest wyłącznie przebudowa, rozbudowa i odbudowa istniejących obiektów budowlanych. Projekt planu musi być zgodny z zapisami Studium, stąd nie ma możliwości dopuszczenia zabudowy na dz. ew. nr 157.
3.	21.05.2021	Osoba fizyczna	Wniosek, aby działka o numerze 388 pozostała jako działka o charakterze usługowo rzemieślniczym i nie została zmieniona na działkę mieszkaniową. Uzasadnienie: Od lat 90-tych działka nr. 388 i budynek stojący na niej są miejscem przeznaczonym do wykonywania rzemiosła. Jestem właścicielem tej działki od około dwóch lat. Szukając miejsca do prowadzenia działalności zwracałem szczególną uwagę, żeby działać w przestrzeni pozwalającej na spokojne prowadzenie mojej działalności. Jestem związany kredytem dla firm	Nr. działki 388	6 MN	Uwzględniona		Wydzielono przedmiotową działkę jako teren 4 U(P).

			na zakup tej nieruchomości jeszcze około 8 lat. Zmiana mojej działki na działkę pod zabudowę mieszkaniową, zmienia jej charakter, co jest dla mnie nie do przyjęcia.					
4.	31.05.2021	Osoba fizyczna	W przedłożonym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla Pogorzeli ma nastąpić poszerzenie ulic Kolejowej i Uroczej do 10 metrów. Jesteśmy właścicielami działki nr. 180/3, która leży u zbiegu tych ulic. Poszerzenie tych dróg spowoduje sporą utratę powierzchni naszej działki. W związku z powyższym wnioskujemy o poszerzenie ulicy Kolejowej do max. 8 metrów, a ulicę Uroczą o pozostawienie bez zmian.	Nr. działki 180/3	20 KDD, 10 KDD, 2 MNE		Nieuwzględniona	Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami wiedzy technicznej dotyczącej projektowania dróg i uzbrojenia terenu, szerokość drogi publicznej, w której będą prowadzone sieci infrastruktury technicznej powinna wynosić min. 10,0m. Szerokość ta umożliwia realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych. Dz. ew. nr 180/3 jest niezabudowana, stąd wykup fragmentów działki pod poszerzenie drogi nie będzie miało negatywnego wpływu na zagospodarowanie nieruchomości, pozwoli natomiast ukształtować prawidłową siatkę uliczną na terenie miejscowości.

								Gmina przystępując do realizacji drogi ma obowiązek wykupić grunty pod ten cel według wartości rynkowej gruntów. Do czasu realizacji drogi dopuszcza się użytkowanie gruntów w sposób dotychczasowy.
5.	07.06.2021	Mazowiecki Zespół Parków Krajobrazowych Ul. Sułkowskiego 11 05-400 Otwock	Analizując projekt mpzp pod kątem wrysowanych granic Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, które zostały określone w ww. Rozporządzeniu stwierdzono w kilku miejscach jej nieprawidłowy przebieg: - Dla części działek o nr ew. 1183 i 1184 obr. Pogorzel nieznacznie zmniejszono obszar parku – granica w tym miejscu biegnie <i>w dalszym ciągu po granicy terenów leśnych dochodząc do styku z Pogorzelską Strugą</i> - zgodnie z ust 6 pkt 1 Załącznika do Rozporządzenia; - W południowo-zachodniej części planu niepoprawnie wrysowano przebieg granic, ponieważ zgodnie z ust 6 pkt 7 i 8 Załącznika do Rozporządzenia granica <i>biegnie po północno-wschodniej stronie drogi Otwock - Celestynów, w kierunku południowowschodnim, do linii granicznej terenów budowlanych i dalej po granicy lasu państwowego dwukrotnie przecinając drogę Pogorzel – Glina do ulicy Dąbrowskiej w Glinie</i>. W związku z powyższym granica parku biegnie w tym miejscu wzdłuż ww. drogi następnie zachodnią granicą działki nr ew. 717 obr. Stara Wieś, przecina drogę Pogorzel – Glina, dalej biegnie w	1183, 1184, 717, 1354	2 UP	Uwzględniona		Zweryfikowano granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego w oparciu o otrzymane materiały

			kierunku północnym, aż do północnego narożnika działki o nr ew. 716/6 obr. Stara Wieś. Powyższy przebieg granic w tych miejscach jest zgodny z tym, jaki został omówiony podczas spotkania w siedzibie Gminy Celestynów, które odbyło się w dniu 20 października 2015 r, podczas którego poruszono problematykę przebiegu granic Mazowieckiego Parku krajobrazowego w obrębie Gminy Celestynów.					
			Do zadań Służby Parku Krajobrazowego w myśl art. 107 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie przyrody należy <i>identyfikacja i ocena istniejących i potencjalnych zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych parku krajobrazowego oraz wnioskowanie o podejmowanie działań mających na celu eliminowanie lub ograniczanie tych zagrożeń i ich skutków, a także innych działań w celu poprawy funkcjonowania i ochrony parku krajobrazowego. W związku z powyższym mamy kilka zastrzeżeń dotyczących projektu planu.</i> Teren oznaczony na rysunku planu jako 22 MNE częściowo położony jest w strefie osadniczej Pogorzeli wyznaczonej w Rozporządzeniu (Załącznik 3.12). Na rysunku planu strefa ta nie została wrysowana, zgodnie z § 34 ust. 4 Rozporządzenia nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 kwietnia 2004 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka na okres 20 lat (zwanego dalej Planem ochrony). <i>W szczegółowym (tj. w większej skali - np. dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) wyznaczaniu</i>		22 MNE	Uwzględniona		Dodano oznaczenie strefy osadniczej Pogorzeli wyznaczonej w Rozporządzeniu oraz odsunięto linię zabudowy w odległości 6m od krawędzi koryta cieku (Strugi Pogorzelskiej)

			<i>granic, o których mowa w ust. 2 pkt 1 należy kierować się następującymi zasadami:</i> - <i>W przypadku cieku powierzchniowego – 6 m od krawędzi koryta tego cieku,</i> - <i>W przypadku granicy kompleksu leśnego - 10 m od jego krawędzi, chyba że nie daje to możliwości zabudowy na istniejącej działce w granicach jednostek osadniczych.</i>					
			Teren oznaczony na rysunku planu jako 5 MN, zgodnie z Planem ochrony położony jest w strefie terenów otwartych - nieleśnych i pozaosadniczych oraz w strefie krajobrazu naturalnego o najwyższych rygorach ochronnych (strefa N). Zgodnie z § 27 pkt 1 Planu ochrony działania w strefie krajobrazu naturalnego o najwyższych rygorach ochronnych obejmują: <i>utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów, z zachowaniem mozaiki terenów leśnych i otwartych.</i> Zgodnie z § 36 Planu ochrony ustalenia dotyczące zasad zagospodarowywania strefy terenów otwartych - nieleśnych i pozaosadniczych: <i>Zachowuje się (jako dominujące) użytkowanie rolnicze i dopuszcza sposoby zagospodarowania zgodne z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. Nr 16, poz. 78 ze zm.) o ochronie gruntów rolnych i leśnych z wyjątkiem przemysłowych ferm hodowlanych i gospodarstw prowadzących bezściółowy chów zwierząt. Preferowane ekstensywne, proekologiczne formy rolnictwa oraz gospodarstwa agroturystyczne.</i>		5 MN	Uwzględniona		Teren 5 MN włączono do terenu zieleni naturalnej 1 ZN

			W projekcie planu obszar ten przewiduje się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynków mieszkalnych wolnostojących. Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody art. 16 pkt. 6 <i>Grunty rolne i leśne oraz inne nieruchomości znajdujące się w granicach parku krajobrazowego pozostawia się w gospodarczym wykorzystaniu.</i> Ponadto teren ten w całości znajduje się w odległości mniejszej niż 100 m od cieku wodnego – Pogorzelskiej Strugi, a zgodnie z § 3 pkt. 7 Rozporządzenia w parku zakazuje się <i>budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.</i> Przeznaczając teren ten pod zabudowę jednorodzinną może dojść do złamania innych zakazów wymienionych w ww. Rozporządzeniu, m. in.: <i>wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub budowę, odbudowę, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych, czy likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.</i> W związku z powyższym uważamy, że teren ten powinien być wolny od zabudowy, z przeznaczeniem np. Pod tereny					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			zieleni naturalnej, oznaczonej jako ZN, ewentualnie pod tereny zieleni urządzonej, oznaczonej jako ZP.					
			Teren oznaczony na rysunku planu jako 2 UP, zgodnie z Planem ochrony położony jest w strefie krajobrazu naturalnego o najwyższych rygorach ochronnych (Strefa N) oraz znajduje się w bliskim sąsiedztwie cieków wodnych – Pogorzelskiej Strugi. Przeznaczenie podstawowe tego terenu to usługi publiczne. Działka, na której znajduje się to przeznaczenie (nr ew. 1354) niemal w całości znajduje się w odległości mniejszej niż 100 m od wspomnianego cieków wodnych. Ponadto w § 21 ust. 2 pkt. 2 części tekstowej planu wymieniono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Z przytoczonych w nim wskaźników wynika, że na terenie tym przewiduje się zabudowę. Wskazano, że maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej wynosi 0,6 a minimalna – 0,01. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi zaledwie 25%. Uważamy, że teren ten powinien być przeznaczony np. pod tereny zieleni urządzonej, co wskazano jako przeznaczenie dopuszczalne ale nie podstawowe. Jednocześnie informujemy, że część obszaru znajdującego się w granicach projektu planu leży na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nad którym bezpośredni nadzór sprawuje Marszałek Województwa Mazowieckiego – Departament Polityki Ekologicznej, Geologii i Łowiectwa.		2 UP	Uwzględniona w części	Nieuwzględniona w części	Nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany przeznaczenia na teren zieleni urządzonej. Zmieniono przeznaczenie terenu z terenu usług publicznych, na którym dopuszczony był szeroki wachlarz usług na teren usług sportu i rekreacji US, zgodny z obecnym sposobem wykorzystania terenu (na działce znajduje się boisko sportowe). Jako przeznaczenie dopuszczalne pozostawiono tereny zieleni urządzonej. W południowej części terenu dopuszczono realizację niewielkiego obiektu uzupełniającego funkcję podstawową (szatnie, sanitariaty dla potrzeb usług sportu). Przyjęto maksymalną intensywność zabudowy na działce budowlanej 0,1 a minimalną – 0,01.

6.	07.06.2021	Osoba fizyczna	Ulica Piękna w części biegnącej między terenami zabudowy mieszkaniowej (10 MN i 11 MN) oznaczona jest jako droga wewnętrzna (13 KDW). Natomiast na obszarze zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej (6 MNE i 7 MNE) jako droga dojazdowa (8 KDD). Szerokości w liniach rozgraniczających dla 13 KDW została określona na 6 do 8,5 m (par. 31 ust. 2 pkt. a, ostatnia pozycja), natomiast dla 8 KDD na 10 m. (par. 30 ust. 2 pkt. a, pozycja piąta). Ulica Piękna w swoim wschodnim fragmencie oznaczona jako 8 KDD, biegnie wyłącznie między terenami zabudowy ekstensywnej i nie prowadzi do żadnego terenu o większej intensywności użytkowania. Jedynie zachodnia część ul. Pięknej, w pobliżu skrzyżowania z ul. Główną, prowadzi przez tereny o większej intensywności zabudowy. Nadanie wschodniej części ul. Pięknej klasy KDD i wyznaczeniem szerokości w liniach rozgraniczających 10 m – patrz par. 30 ust. 2 pkt. a, pozycja piąta - jest oczywistym i nieuzasadnionym przewymiarowaniem. Tym bardziej, że zachodni, bardziej eksploatowany odcinek tej ulicy na klasę KDW z szerokością w liniach rozgraniczających wynoszącą 6m.	Działka nr. 160	8 KDD		Nieuwzględniona	Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami wiedzy technicznej dotyczącej projektowania dróg i uzbrojenia terenu, szerokość drogi publicznej, w której będą prowadzone sieci infrastruktury technicznej powinna wynosić min. 10,0m. Szerokość ta umożliwia realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych. Dz. ew. nr 160 jest niezabudowana, stąd wykup fragmentów działki pod poszerzenie drogi nie będzie miało negatywnego wpływu na zagospodarowanie nieruchomości, pozwoli natomiast ukształtować prawidłową siatkę uliczną na terenie miejscowości. Gmina przystępując do realizacji drogi ma obowiązek wykupić grunty pod ten cel według wartości rynkowej gruntów. Do czasu realizacji
----	------------	----------------	--	-----------------	-------	--	-----------------	--

								drogi dopuszcza się użytkowanie gruntów w sposób dotychczasowy. Południowa część ulicy Pięknej przechodzi przez tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i nie ma możliwości jej poszerzenia do 10m, dlatego w projekcie planu została wyznaczona jako droga wewnętrzna KDW, a więc nie zalicza się do dróg publicznych. Tereny 1, 2 MNE oraz 6, 7 MNE mogą zostać również intensywnie zagospodarowane, gdyż minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej dla terenów MNE jest tylko o 100m² większa niż dla terenów MN, dlatego należy zarezerwować teren pod prawidłowej szerokości drogę publiczną.
7.	07.06.2021	Osoba fizyczna	W nawiązaniu do wyłożonego planu zagospodarowania terenu, a co za tym idzie, poszerzenie istniejących dróg lokalnych, nie wyrażam zgodny na tak drastyczną ich zmianę. Wprowadzenie tak szerokich dróg - 12m i 10 m na zagospodarowanych i ogrodzonych posesjach jest	437/1, 437/3	16 MNE, 14 KDD, 25 KDD		Nieuwzględniona	Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami wiedzy technicznej dotyczącej projektowania dróg i uzbrojenia terenu, szerokość drogi publicznej, w której

			niemożliwe i kosztowne. Istnieją na terenie wsi Pogorzel działki narożne, w tym moja o nr. 437/1 i 437/3 obręb Pogorzel, które wobec planowanego poszerzenia pasa drogi zostaną okrojone z dwóch stron. Po przeprowadzeniu tak szerokich pasów drogowych zostaną uszczuplone na długości ok. 132 mb. Jest to dla mnie, jako właściciela ww. nieruchomości nie do zaakceptowania mając na uwadze ceny nieruchomości drożące z roku na rok. Działki budowlane są często wyceniane i sprzedawane w Pogorzeli w cenie powyżej 180 zł za m². Nie pozwolę na uszczuplenie mojego majątku na taką kwotę. Wykup lub rekompensata nie jest możliwa ze względu na skalę i wysokość zwrotów poszczególnym właścicielom nieruchomości i brak środków w budżecie gminy na ten cel.				będą prowadzone sieci infrastruktury technicznej powinna wynosić min. 10,0m. Szerokość ta umożliwia realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych. Działka narożna ew. nr 437/1 została zawężona z jednej strony, co nie wpływa na jej zagospodarowanie. Działka ew. nr 437/3 jest niezabudowana, stąd wykup fragmentów działki pod poszerzenie drogi nie będzie miało negatywnego wpływu na zagospodarowanie nieruchomości, pozwoli natomiast ukształtować prawidłową siatkę uliczną na terenie miejscowości. Gmina przystępując do realizacji drogi ma obowiązek wykupić grunty pod ten cel według wartości rynkowej gruntów. Do czasu realizacji drogi dopuszcza się
--	--	--	---	--	--	--	--

								użytkowanie gruntów w sposób dotychczasowy.
			Ponadto nie wyrażam zgodny na kwalifikację MN działki nr. 393 przy ul. Świerkowej w Pogorzeli, Na posesji obok znajduje się zakład produkcyjny i dom jednorodzinny, a w bardzo bliskiej okolicy zakład stolarski i producent mebli metalowych. Wydaje się, że logicznym ciągiem na tym terenie byłoby przeznaczenie MN/U. Wnoszę o zmianę na działce nr. 393 przeznaczenia terenu na MN/U i uaktualnienie mapy, bo na działce nr. 393 nie ma żadnych budowli, co pokazują mapy w Starostwie.	393	6 MN	Uwzględniona		Zgodnie z późniejszymi ustaleniami z właścicielką gruntu zmieniono przeznaczenie na U(P). Mapa została pozyskana z PODGiK na początku procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
8.	07.06.2021	Osoba fizyczna	Jesteśmy właścicielami działki nr. 10-163 w Pogorzeli, przy której przebiegają ulice Piękna oznaczona w projekcie planu jako droga 8KDD o planowanej szerokości 10 m oraz ulica Uroczą oznaczona jako droga 19KDD również o szerokości 10 m. Niestety o ile droga oznaczona jako 19KDD będzie poszerzona o 4 m, symetrycznie po 2 po obu stronach, to droga oznaczona jako 8KDD ul. Piękna na odcinku mojej działki o numerze 10-163 ma być poszerzona niesymetrycznie i będzie przebiegać ok. 3 m. po mojej działce. Uważamy to za bardzo nieuczciwe. Z tej ulicy będziemy korzystać wszyscy, dlatego też wszyscy właściciele, których działki przylegają do tej ulicy powinni oddać po tyle samo tj. Ok. 2 m z każdej strony, a jeżeli nie ma takiej możliwości to należy	10-163	8 KDD, 19 KDD			Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami wiedzy technicznej dotyczącej projektowania dróg i uzbrojenia terenu, szerokość drogi publicznej, w której będą prowadzone sieci infrastruktury technicznej powinna wynosić min. 10,0m. Szerokość ta umożliwia realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych.

			drogę tę poszerzyć do szerokości 8 m, tym bardziej, że ulica Piękna od ulicy Głównej będzie miała 6 m. Przy tak wyznaczonych drogach 19KDD i 8KDD utracimy ponad 200 m² co spowoduje utratę wartości działki, którą w przyszłości zamierzamy podzielić na 2 odrębne działki. W opracowanym projekcie planu występują drogi na terenie sołectwa Pogorzel o szerokości 6 metrów np. 2KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW. Wnosimy o poszerzenie drogi 8KDD do szerokości 8 metrów symetrycznie po 1 metrze z obu stron. Stanowczo nie zgadzamy się z proponowanym przebiegiem drogi 8KDD po mojej działce (wejście na działkę ok. 3m).				Z uwagi na istniejący stan zagospodarowania terenów po obu stronach ul. Pięknej 8 KDD- poszerzono ten odcinek ulicy niesymetrycznie. Działki 10-171, 10-172, 10-173 są zabudowane i zagospodarowane, dlatego wykup większej części działek będzie się wiązała z wyższymi kosztami do poniesienia przez Gminę. Działka ew. nr 10-163 jest niezabudowana, stąd wykup fragmentów działki pod poszerzenie drogi nie będzie miało negatywnego wpływu na zagospodarowanie nieruchomości, pozwoli natomiast ukształtować prawidłową siatkę uliczną na terenie miejscowości. Poszerzenie pod drogę 8 KDD na większej części działki, nie przekracza 2,5m. w południowej części szerokość poszerzenia jest zmienna – od 2,5m do 2,8m. Gmina przystępując do realizacji drogi ma obowiązek
--	--	--	---	--	--	--	--

								wykupić grunty pod ten cel według wartości rynkowej gruntów. Do czasu realizacji drogi dopuszcza się użytkowanie gruntów w sposób dotychczasowy. Drogi 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW są krótkimi odcinkami dróg istniejących w istniejącej zabudowie, z czego drogi 9 KDW i 10 KDW nie są przełotowe i zapewniają dojazd wyłącznie do nieruchomości przy nich zlokalizowanych (są to dojazdy) i dlatego w projekcie planu zostały wyznaczone jako drogi wewnętrzne KDW, a więc nie zalicza się ich do dróg publicznych.
9.	07.05.2021	Osoba fizyczna	Ul. Piękna w części biegnącej między terenami zabudowy mieszkaniowej (10 MN i 11 MN) oznaczona jest jako droga wewnętrzna (13 KDW). Natomiast na obszarze zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej (6 MNE i 7 MNE) jako droga dojazdowa (8 KDD). Szerokość w liniach rozgraniczających dla 13 KDW została określona na 6 do 8,5 m (par. 32 ust. 2 pkt. a, ostatnia pozycja), natomiast dla 8 KDD na 10 m (par. 30 ust. 2 pkt. a, pozycja piąta). Ulica Piękna w swoim północnym fragmencie, oznaczona jako 8 KDD, biegnie wyłącznie między	ul. Piękna	8 KDD		Nieuwzględniona	Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami wiedzy technicznej dotyczącej projektowania dróg i uzbrojenia terenu, szerokość drogi publicznej, w której będą prowadzone sieci infrastruktury technicznej powinna wynosić min. 10,0m. Szerokość ta umożliwia realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci

			terenami zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej i nie prowadzi do żadnego terenu o większej intensywności użytkowania. Jedynie południowa część ul. Pięknej, w pobliżu skrzyżowania z ul. Główną, prowadzi przez tereny o większej intensywności zabudowy. Nadanie północnej części ul. Pięknej klasy KDD i wyznaczenie szerokości w liniach rozgraniczających 10 m. - patrz par. 30 ust. 2 pkt. a, pozycja piąta - jest oczywistym i nieuzasadnionym przewymiarowaniem. Tym bardziej, że południowy, bardziej eksploatowany odcinek tej ulicy ma klasę KDW z szerokością w liniach rozgraniczających wynoszącą 6 metrów. Wnioskujemy o nadanie całej ulicy Pięknej klasy drogi wewnętrznej KDW i określenie szerokości w liniach rozgraniczających 6 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.					infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych. Południowa część ulicy Pięknej przechodzi przez tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i nie ma możliwości jej poszerzenia do 10m, dlatego w projekcie planu została wyznaczona jako droga wewnętrzna KDW, a więc nie zalicza się do dróg publicznych. Tereny 1, 2 MNE oraz 6, 7 MNE mogą zostać również intensywnie zagospodarowane, gdyż minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej dla terenów MNE jest tylko o 100m² mniejsza niż dla terenów MN, dlatego należy zarezerwować teren pod prawidłowej szerokości drogę publiczną.
10.	08.06.2021	Osoba fizyczna	Proszę o wykreślenie z mojej działki rowu wodnego z działki nr 492 obr. Pogorzel Warszawska ul. Leśna. Moją prośbę motywuje tym iż, przy zakupie działki w 2019 dowiadywałem się czy na mojej działce istnieje	Działka nr. 492	20 MNE	Uwzględniona		Usunięto oznaczenie rowu i skorygowano linie zabudowy na dz. ew. 10-490 do 10-493

			jakieś urządzenie wodne - dostałem odpowiedź że nie istnieją, co skłoniło mnie do zakupu tej działki (pismo z PGW Wody Polskie z dnia 28.11.2019 r w załączeniu). Tak samo mapy jakie uzyskałem potwierdzały ten fakt. Na działkę 492 wydane są warunki zabudowy nr 67/GW/2020 (załącznik graficzny w załączeniu, gdzie nie jest uwzględniony rów - bo go fizycznie nie ma) na przedmiotowej działce buduje się dom jednorodzinny (PZT - TEREN w załączeniu, które nie uwzględnia nowego ograniczonego obszaru zabudowy wg projektu MPZP) zgodnie z uzyskanym PnB nr 1249/2020 wydane przez Starostę Otwockiego dnia 08.10.2020 r nr dok. AB.6740.1217.2020.AB. Bardzo proszę o potwierdzenie przyjęcia uwag do projektu MPZP i uwzględnienie ich w dalszym procedowaniu MPZP(wypis z rejestru gruntów to również potwierdza, gdzie określone jest że działka jest w całości budowlana i nie ma innego elementu niż Bp, a jak wiadomo za obszar, który nie jest Bp powinienem płacić zdecydowanie niższy podatek).					
1 1.	10.06.2021	Osoba fizyczna	Proszę o usunięcie z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Pogorzelska B rowu melioracyjnego, który wg. mapy ma przechodzić przez moją działkę (nr. 10-490). Uzasadnienie: 1. Fizycznie na terenie działki nie ma na ten moment żadnego urządzenia melioracyjnego (mapy ukazujące stan rzeczywisty w załączeniu)	Działka nr. 10-490	20 MNE	Uwzględniona		Usunięto oznaczenie rowu i skorygowano linie zabudowy na dz. ew. 10-490 do 10-493

			2. Na mapie projektu MPZP na skrzyżowaniu ulic Leśnej oraz Świerkowej błędnie zaznaczono zakończenie rowu biegnącego od wschodniej części wsi. W rzeczywistości ten rów biegnie po całej długości ul. Leśnej (na wysokości ww. działki po obu stronach drogi) aż do jej skrzyżowania z ulicą Polną. Działki przy ul. Leśnej są zatem odwadniane przez te rowy, powstanie kolejnego wydaje się zbędne i kłopotliwe na zagospodarowanych już działkach. 3. W księdze wieczystej nr. WA1O/00053871/8 całość terenu, tj. 0,1150 ha jest oznaczona jako BP, nie ma mowy o urządzeniach melioracyjnych.					
1 2.	17.05.2021	Osoba fizyczna	W nawiązaniu do wyłożonego planu zagospodarowania terenu, a co za tym idzie, poszerzeniu istniejących dróg lokalnych, nie wyrażam zgody na tak drastyczne ich poszerzenie. Istnieją na tym terenie wsi Pogorzel działki narożne, w tym moja o nr. 204 obręb Pogorzel, którą wobec planowanego poszerzenia pasa drogi zostanie okrojona z 3 stron. Powierzchnia tej działki to 1600 m², a po przeprowadzeniu tak szerokich pasów drogowych zostanie okrojona o ponad 500 m². Jest to dla mnie, jako właściciela ww. nieruchomości niedopuszczalne. Działka ta po takim zabiegu będzie bezużyteczna i pozbawiona walorów budowlanych. Działka w kształcie trójkąta zostanie okrojona z 2 najdłuższych boków, w tym zostanie odcięty trójkąt na skrzyżowaniu dróg. Kolejna nieruchomość, będąca moją własnością, to działka nr. 466 obręb Pogorzel o powierzchni 3250 m²	Działki nr. 204 (chodziło dz.nr 202), 466, 232, 704, 617, 618	3 MNE, 10 KDD, 7 KDL, 7 KDD, 16 KDD, 18 MNE, 6 KDD, 22 KDD, 11 MNE, 24 MNE, 5 ZN, 4 KDL, 1 ZN, 1 KDD	Uwzględniona w części	Nieuwzględniona części	Uwzględniona w części dotyczącej przesunięcia linii zabudowy na dz. ew. nr 202 w celu zwiększenia możliwości inwestycyjnych. Nieuwzględniona w pozostałej części. Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami wiedzy technicznej dotyczącej projektowania dróg i uzbrojenia terenu, szerokość drogi publicznej (dojazdowej KDD), w której będą prowadzone sieci infrastruktury technicznej powinna wynosić min. 10,0m. Szerokość ta umożliwia

			i ona również zgodnie z zaproponowanym planem zostanie okrojona o około 300 m². Następna działka nr. 232 obręb Pogorzelski o powierzchni 2500 m² zostanie okrojona o 100 m². Kolejna działka nr. 704 obręb Pogorzelski zostanie okrojona o około 15 m². Kolejne 2 działki to nr. 617 i nr. 618 obręb Pogorzelski, leżące przy ul. Sportowej. W przypadku poszerzenia istniejącej drogi o 4 m ww. nieruchomości zostanie okrojona o 170 m². Mając powyższe zmiany na uwadze okazuje się, że pojedynczy właściciel zostaje pozbawiony własności o powierzchni przekraczającej 1200 m². Jest to nie do zaakceptowania mając na uwadze ceny nieruchomości drożące z roku na rok. Działki budowlane są często wyceniane i sprzedawane w cenie powyżej 180 zł za m². Nie pozwolę na uszczuplenie mojego majątku na kwotę przekraczającą 200 tysięcy złotych. Płacę uczciwie podatki od ww. nieruchomości i stanowczo nie wyrażam zgody na takie rozwiązanie planu zagospodarowania przestrzennego. W wykup lub rekompensatę nie wierzę, gdyż pozbawiono mnie już części nieruchomości przy ulicy Leśnej i Klonowej, za którą nie dostałem rekompensaty, a działki (wydzielone skosy) przeszły na rzecz gminy.				realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieć infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych. Droga lokalna (KDL) powinna wynosić 12,0m, a drogę z rowem należy dodatkowo poszerzyć o szerokość rowu. Działka narożna ew. nr 202 (w uwadze błędnie powołano się na dz. ew. nr 204, która nie jest własnością Wnioskującego) od strony drogi 7 KDL została zawężona o szerokość rowu, który biegnie wzdłuż działki. Utrzymanie rowu w ulicy pozwala na nieograniczony dostęp eksploatacyjny do rowu, co umożliwia jego utrzymanie i konserwację. Gdyby rów pozostał na działce i tak musiałby być dostępny dla odpowiednich służb i nieogrodzony, należy więc przyjąć, iż ustaleniami planu zawężono działkę pod poszerzenie drogi 10 KDD, co
--	--	--	--	--	--	--	--

								umożliwi urządzenie dróg w tej okolicy. Z uwagi na niekorzystny kształt dz. ew. nr 202, przybliżono nieprzekraczalną linię zabudowy o 2m w kierunku drogi 7 KDL. Gmina przystępując do realizacji drogi ma obowiązek wykupić grunty pod ten cel według wartości rynkowej gruntów. Do czasu realizacji drogi dopuszcza się użytkowanie gruntów w sposób dotychczasowy.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załączniki: kopie uwag zamieszczonych w wykazie

Wójt Gminy Celestynów

(-)

Witold Kwiatkowski