

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI POGORZEL -CZĘŚĆ A, GMINA
CELESTYNÓW**

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		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
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 2. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 1500 m ² (z ustalonej w planie na 2000 m ²) oraz jej frontu do	1643/1 Pogorzelska Warszawska	2U		X	1, 2, 4, 5, 6, 7 – wnoszone zmiany nie są zgodne z celem sporządzenia 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 obrębie Pogorzelska Warszawska. Dopuszczenie zmian wnoszonych w urzędzie doprowadzi do rozproszenia zabudowy

			<p>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 stosowania dachów płaskich</p>				<p>w obszarze planu i uniemożliwi realizację celów wskazanych powyżej. Zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych powodowałyby intensyfikację zabudowy w sposób nieodpowiadający przyjętym celom planistycznym oraz przekraczającym 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 prowadziło również do braku możliwości uwzględnienia kierunków rozwoju strefy ME4 wyznaczonej w studium, np. w zakresie wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>2. 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</p>	Działki 1643/1-7 Pogorzel Warszawska	1U, 2U		<p>X</p> <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</p>

			<p>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 stosowania dachów płaskich</p>					<p>również są niezgodne ze kierunkami rozwoju tej strefy, określonymi w cytowanym studium.</p> <p>2. Przewidywany wysoki wzrost wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu nie uzasadnia obniżenia stawki renty planistycznej.</p> <p>2, 3 –wnoszone zmiany wskaźników i parametrów urbanistycznych znacząco utrudnią procesy inwestycyjne w całym obszarze planu.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--

Wójt Gminy Celestynów

Witold Kwiatkowski