

**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	1643/1 Pogorzel Warszawska	2U		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. 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

			<p>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 stosowania dachów płaskich</p>					<p>obrębnie 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 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</p>	Działki 1643/1-7 Pogorzelska Warszawska	1U, 2U		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</p>

			<p>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 stosowania dachów płaskich</p>					<p>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>
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. nieograniczanie maksymalnej powierzchni</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 Pogorzel Warszawska	1U, 2U	X pkt.1 część	X pkt. 1 część, pkt. 2, 3, 4	<p>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 obrębie Pogorzel Warszawska. Dopuszczenie</p>

			<p>zabudowy</p> <p>3. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m (z ustalonej w planie na 10 m)</p> <p>4. nieograniczanie geometrii stosowanych dachów</p>				<p>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.</p> <p>Uwzględnienie uwagi w tym zakresie prowadziłoby 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>
--	--	--	--	--	--	--	---

Wójt Gminy Celestynów

Witold Kwiatkowski