

## Załącznik nr 4

do uchwały Nr 177/16 Rady Gminy Celestynów  
z dnia 27.10. 2016 r. w sprawie uchwalenia

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów

### ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO STUDIUM

Lp	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenia nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwagi	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	06.11.2012		Mapa Kierunków Zag. Przest. zawiera błędy: 1) zaznaczono teren leśny, a podane działki ewid. nie są terenem leśnym; 2) dz. 274 również włączona jest do terenów leśnych, a zgodnie z ewidencją jest tam użytek Lz. Prośba o przeznaczenie jej do zabudowy stałej lub rekreacyjnej	Lasek – dz.ewid. nr 251/1, 251/5, 251/6, 251/7, 251/9, 251/10, 251/11, 251/12, 251/13, 251/14, 274	R1 – obszary rolne, w tym tereny istniejących obiektów budowlanych w obszarach rolnych i obszarach lasów i zadrzewień, ZL – obszary lasów i zadrzewień	1) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b> 2) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b>	1) Uwaga bezzasadna - w Studium w obrębie przedmiotowych działek wyznaczono m.in. obszary rolne, w tym tereny istniejących obiektów budowlanych. Ponadto w Studium symbolem ZL oznaczono obszary lasów i zadrzewień, a więc również gruntów oznaczonych jako Lz. 2) w Studium symbolem ZL oznaczono obszary lasów i zadrzewień, a więc również gruntów oznaczonych jako Lz. Brak możliwości przeznaczenia dz. 274 pod zabudowę za względu na jej położenie w Mazowieckim Parku Krajobrazowym (MPK), poza wyznaczoną w Planie ochrony ww. Parku strefą terenów osadniczych.
2.	12.11.2012		Prośba o zmianę przeznaczenia działki leśnej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Dąbrówka – dz.ewid. nr 526/2	ZL – obszary lasów i zadrzewień	Uwaga <b>nie-uwzględniona</b>	Działka położona jest na gruntach leśnych wchodzących w skład dużego kompleksu leśnego położonego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK).

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
3.	19.11.2012		Przekwalifikowanie działki z leśnej na działkę położoną w obszarze typu MU1 - tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej	Lasek - dz.ew. 254	ZL - obszary lasów i zadrzewień	Uwaga <b>nie-uwzględniona</b>	Działka położona w MPK, poza strefą terenów osadniczych wyznaczonych w Planie ochrony ww. Parku.
4.	19.11.2012		W Studium działka oznaczona jako leśna, jednak obecnie na działce nie istnieje las. Prośba o przeznaczenie działki pod zabudowę	Celestynów - dz.ew. 361/1	ZL - obszary lasów i zadrzewień	Uwaga <b>nie-uwzględniona</b>	Działka położona w MPK, poza strefą terenów osadniczych wyznaczonych w Planie ochrony ww. Parku.
5.	21.11.2012		Prośba o przeznaczenie działek do zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej (MU1)	Celestynów - dz.ew. 1026, 1029/2	MU1 - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej ZL - obszary lasów i zadrzewień	Uwaga <b>nie-uwzględniona w części</b>	Uwaga nieuwzględniona dla południowej części dz. 1029/2, która znajduje się w MPK, poza strefą terenów osadniczych wyznaczonych w Planie ochrony ww. Parku.
6.	22.11.2012		W Studium działka oznaczona jako leśna, jednak obecnie na działce nie istnieje las. Prośba o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Celestynów - dz.ew. 361/4	ZL - obszary lasów i zadrzewień	Uwaga <b>nie-uwzględniona</b>	Działka położona w MPK, poza strefą terenów osadniczych wyznaczonych w Planie ochrony ww. Parku.
7.	22.11.2012		W Studium działka oznaczona jako leśna, jednak obecnie na działce nie istnieje las. Prośba o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkalną	Celestynów - dz.ewid. nr 361/9	ZL - obszary lasów i zadrzewień	Uwaga <b>nie-uwzględniona</b>	Działka położona w MPK, poza strefą terenów osadniczych wyznaczonych w Planie ochrony ww. Parku.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
8.	23.11.2012		W Studium działka oznaczona jako leśna, jednak obecnie na działce nie istnieje las. Prośba o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową	Celestynów - dz.ewid. nr 361/7	ZL - obszary lasów i zadrzewień	Uwaga <b>nie-uwzględniona</b>	Działka położona w MPK, poza strefą terenów osadniczych wyznaczonych w Planie ochrony ww. Parku.
9.	23.11.2012		Prośba o przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową	Celestynów - dz.ewid. nr 889	R1 - obszary rolne, w tym tereny istniejących obiektów budowlanych w obszarach rolnych i obszarach lasów i zadrzewień, ZL - obszary lasów i zadrzewień	Uwaga <b>nie-uwzględniona w części</b>	Działka położona w MPK, poza strefą terenów osadniczych wyznaczonych w Planie ochrony ww. Parku. W obrębie części działki położonej w terenie istniejących obiektów budowlanych w obszarach rolnych i obszarach lasów i zadrzewień zgodnie z ustaleniami Studium istnieje możliwość „przebudowy, rozbudowy i odbudowy obiektów budowlanych”.
10.	30.11.2012		Prośba o odrolnienie działek	Ponurzyca - dz.ewid. nr 1033/1, 1033/2, 1062	R2 - obszary rolne ZL - obszary lasów i zadrzewień	Uwaga <b>nie-uwzględniona</b>	Działki położone w MPK, poza strefą terenów osadniczych wyznaczonych w Planie ochrony ww. Parku.
11.	03.12.2012		Wniosek o zmianę przeznaczenia, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Podbiel - dz.ewid. nr 415/5	R3 - obszary rolne	Uwaga <b>nie-uwzględniona</b>	Działka położona w MPK, poza strefą terenów osadniczych wyznaczonych w Planie ochrony ww. Parku.
12.	04.12.2012		Działka oznaczona w Studium jako leśna, co jest niezgodne ze stanem faktycznym, bo las został zniszczony przez wicher. Prośba o zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkalną	Celestynów - dz.ewid. nr 361/8	ZL - obszary lasów i zadrzewień	Uwaga <b>nie-uwzględniona</b>	Działka położona w MPK, poza strefą terenów osadniczych wyznaczonych w Planie ochrony ww. Parku.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
13.	04.12.2012		<p>Wniosek o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na dz. ewid. nr: 24÷28, 43÷48, 50÷53 w obrębie Glina</li> <li>2) Uzasadnienie i doprecyzowanie stwierdzenia „obszar problemowy”</li> <li>3) Zamieszczenie informacji o prognozie finansowej studium w części dot. zamiany działek leśnych, rolnych i budowlanych na tereny przemysł. - usługowe PU</li> <li>4) Uzasadnienie zapisu dot. sieci wodociągowej</li> <li>5) Doprecyzowanie co oznacza stwierdzenie: „stosować zasadę koncentracji zabudowy na terenach takich miejscowości jak Glina, Pogorzel, Jatne, Dyzin, Zabiezki, Ostrów i Ostrowik z zachowaniem lokalnych powiązań”</li> </ol>	<p>Tereny położone w obrębach: Glina i Pogorzel</p>	2) ZL – obszary lasów i zadrzewień	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b></li> <li>2) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b></li> <li>3) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b></li> <li>4) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b></li> <li>5) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Brak wniosku właścicieli działek</li> <li>2) Definicja znajdowała się w ust. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obecnie tematyka ta została wycofana z ustawy, w wyniku czego Studium zostało poprawione i również nie zawiera ustaleń z zakresu obszarów problemowych</li> <li>3) Uwaga bezzasadna - na potrzeby Studium nie sporządza się prognozy finansowej, niemniej obecna wersja Studium zawiera analizy ekonomiczne</li> <li>4) Uwaga bezzasadna</li> <li>5) Stwierdzenie to zapisane jest w części Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego (rozdział 3.4), odnosi się do Kierunków zagospodarowania przestrzennego i zostało uwzględnione w planowanym zagospodarowaniu</li> </ol>

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>6) Doprecyzowanie i uwzględnienie wszystkich naprawę istniejących i projektowanych instalacji stanowiących zagrożenie dla gminy oraz uwzględnienie sposobów i form zabezpieczenia się przed skutkami wystąpienia poważnych awarii przemysłowych jak i faktycznych długotrwałych oddziaływań skumulowanych ww. zagrożeń</p> <p>7) Uszczegółowienie zapisów w kwestii zachowania rygorów związanych z obecnością MPK, WOChK i obszarów sieci Natura 2000 oraz zapewnienia realizacji zapisu o dobrym stanie środowiska jako czynnika pozytywnego wpływu na mieszkańców</p>			<p>6) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b></p> <p>7) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b></p>	<p>6) Wszystkie zagrożenia zostały określone w rozdziale 4.3 Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Zostało to uwzględnione w planowanym zagospodarowaniu przestrzennym gminy poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskazanie na rysunku Studium informacji o potencjalnym oddziaływaniu na środowisko składowiska odpadów „Sater” w Otwocku,</li> <li>- zapisy rozdziału 3 cz. Kierunków,</li> <li>- wytyczne dla obszarów MU do planów miejscowych</li> </ul> <p>7) W Studium są uwzględnione rygory dla MPK, WOChK, obszarów Natura 2000, co zostało potwierdzone pozytywnym uzgodnieniem z RDOŚ</p>

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			8) Wpisanie do Studium składowiska odpadów w Otwocku jako potencjalnego ogniska zanieczyszczeń oraz wykonanie przed uchwaleniem badań hydrogeologicznych wód podziemnych trzecio i czwartorzędowych oraz wód gruntowych			8) Uwaga <b>nie-uwzględniona w części</b>	8) Wokół wysypiska odpadów w Otwocku wskazano jako informację obszar potencjalnego oddziaływania na środowisko ww. składowiska. Wykonanie badań jakości wód – odbywa się w ramach monitoringu lokalnego stałego. Ujęcie wody pitnej w m.Glina zlokalizowane jest w odległości ok. 3,5 km od granic gminy Celestynów
14.	04.12.2012		Wniosek o: 1) Nieposzerzanie drogi na ul. Świerkowej i pozostawienie jej w aktualnych granicach 2) Likwidację wysypiska śmieci „Sater” w Otwocku 3) Ujęcie w Studium wytyczenia w Pogorzeli oświetlenia drogi od przejazdu kolejowego w kierunku do Otwocka	Pogorzel – dz.ewid. nr 428/2	MU1 – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej	1) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b> 2) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b> 3) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b>	1) Zasady kształtowania sieci drogowej, w tym minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dróg, zostały wskazane w Studium na podstawie przepisów odrębnych. W Studium znajduje się zapis, iż w planach miejscowych należy stosować minimalne szerokości dróg wg przepisów odrębnych, o ile istniejące zagospodarowanie na to pozwala 2) Uwaga nie dotyczy obszaru gminy 3) Stopień szczegółowości ustaleń nie dotyczy Studium

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
15.	04.12.2012		<p>Wniosek o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Zmniejszenie do 20m szerokości drogi powiatowej na ul. Głównej i pozostawienie jej w aktualnych granicach</li> <li>2) Zmniejszenie minimalnej powierzchni nowotworzonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na 500m<sup>2</sup></li> <li>3) Likwidację linii energetycznej przebiegającej przez całą działkę</li> <li>4) Ujęcie w Studium wytyczenia chodnika i oświetlenia drogi od przejazdu kolejowego w kierunku do Otwocka</li> </ol>	Pogorzelski - dz.ewid. nr 611, 612/1	MU1 - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b></li> <li>2) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b></li> <li>3) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b></li> <li>4) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Zasady kształtowania sieci drogowej, w tym minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dróg, zostały wskazane w Studium na podstawie przepisów odrębnych. W Studium znajduje się zapis, iż w planach miejscowych należy stosować minimalne szerokości dróg wg przepisów odrębnych, o ile istniejące zagospodarowanie na to pozwala.</li> <li>2) Studium określa minimalne powierzchnie działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości</li> <li>3) Stopień szczegółowości ustaleń nie dotyczy Studium</li> <li>4) j.w.</li> </ol>
16.	04.12.2012		<p>Wniosek o przeznaczenie terenu pod obiekty o funkcji produkcyjno-magazynowej oraz usługi bez przesądzenia profilu</p>	Tabor - dz.ew. od 234/1 do 234/7	ME4 - obszary mieszkaniowo-przyrodnicze R1 - obszary rolne	Uwaga <b>nie-uwzględniona</b>	Działki położone w MPK. Wnioskowana zmiana przeznaczenia terenu jest niezgodna z Planem ochrony ww. Parku.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
17.	3.03.2014		Uwzględnić w planie zagospodarowania ul. Myśliwską w m. Dąbrówka	Dąbrówka	MU1 – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej	<b>Uwaga nie-uwzględniona</b>	W projekcie Studium został wrysowany podstawowy układ dróg gminnych, w tym północna część ul. Myśliwskiej. W sporządzanym na podstawie ww. Studium planie miejscowym istnieje możliwość wyznaczenia drogi publicznej również poza wytyczonym układem dróg gminnych określonym w projekcie Studium. W tekście Studium (rozdział 2 Kierunków zagospodarowania przestrzennego) znajduje się zapis „Na rysunku Studium wyznaczono drogi gminne układu podstawowego. Układ komunikacyjny podstawowy może zostać uzupełniony (we wszystkich strefach wyznaczonych w Studium) o inne drogi gminne o mniejszym znaczeniu oraz drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku Studium, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi odpowiadającymi właściwym formom ochrony przyrody”.



1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
18.	18.03.2014		Sprzeciw wobec projektowanego użytku ekologicznego na gruncie leśnym	Glina – część dz. ew. 1	ZL - obszary lasów i zadrzewień	<b>Uwaga nie-uwzględniona</b>	Lokalizacja planowanego użytku ekologicznego została określona na podstawie uwagi, która wpłynęła w trakcie pierwszego wyłożenia Studium oraz została zweryfikowana i uzgodniona z RDOŚ. W Studium (na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 3 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) określono propozycję ustanowienia na tym terenie użytku ekologicznego. Określenie powyższej propozycji w Studium nie nakłada obowiązku na Radę Gminy podjęcia czynności zmierzających do ustanowienia powyższego użytku ekologicznego. W przypadku gdyby gmina podjęła jednak czynności zmierzające do zatwierdzenia powyższego użytku ekologicznego, musiałaby wykonać szereg prac, w tym udokumentować wartości przyrodnicze przedmiotowego terenu w zakresie ich kwalifikacji jako użytku ekologicznego, jak również uzgodnić projekt uchwały z właściwym RDOŚ. Zatem Studium w tym zakresie przedstawia długoterminową politykę przestrzenną gminy, określając zgodnie z wymaganiami ustawowymi „obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody”. W przypadku nie podjęcia przez gminę czynności zmierzających do zatwierdzenia przedmiotowego użytku ekologicznego, wskazanie jego proponowanych granic w Studium nie generuje poważnych konsekwencji planistycznych.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
19.	17.03.2014		Wniosek o pozostawienie przedmiotowych działek w użytkowaniu leśnym, co jest zgodne z przepisami o ochronie przyrody	Glina - dz. 452/1, 452/2, 451/2, 451/1, 413/1, 413/2, 414/1, 414/2	MU1- obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	Przedmiotowe działki znajdują się w WOChK i otulinie MPK. Rygory ochronne dla WOChK nie zakazują zmiany użytkowania leśnego na nieleśny. Dla otuliny MPK nie ustalono rygorów ochronnych. Przedmiotowe działki nie znajdują się w MPK. Przywołane w uwadze Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obszarów chronionych w województwie mazowieckim zostało opracowane w 2005 r. i zawiera nieaktualne informacje o rygorach dotyczących WOChK.
20.	19.03.2014		Prośba o zmianę przeznaczenia na cele budowlane	Glina - dz. ew. 191/2	R1 - obszary rolne MU1 - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej	<b>Uwaga nieuwzględniona w części</b>	W Studium zachowano obszar R1 w części południowej działki, przylegającej do cieką Pogorzelska Struga, w obrębie której znajduje się oczko wodne. Na tej części działki występują niekorzystne dla budownictwa warunki gruntowo-wodne.
21.	28.03.2014		Prośba o zmianę przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej	Jatne - dz. ew. 30/1	R3 - obszary rolne	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	Na przedmiotowej działce występują niekorzystne dla budownictwa warunki gruntowo-wodne.
22.	2.04.2014		Prośba o zmianę przeznaczenia całej działki na cele zabudowy mieszkaniowej	Glina - dz. ew. 208	MU1 - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej R1 - obszary rolne	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	Północna część działki jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Pozostała część przedmiotowej działki znajduje się w dolinie cieką - Pogorzelskiej Strugi, która charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami dla celów budownictwa, jak również wymagane jest

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
							zachowanie terenów przylegających do cieku jako niezabudowanych ze względów przyrodniczych (zachowania lokalnego korytarza ekologicznego).
23.	10.04.2014		Prośba o zmianę przeznaczenia na cele budowlane lub działalność gospodarczą	Dąbrówka - dz. ew. 36	ZL - obszary lasów i zadrzewień	<b>Uwaga nie-uwzględniona</b>	Działka położona w MPK, poza strefą terenów osadniczych wyznaczonych w Planie ochrony ww. Parku.
24.	11.04.2014		Prośba o zmianę przeznaczenia na cele zabudowy (15% powierzchni) i park leśny (85% powierzchni)	Celestynów - dz. ew. 1348, 1349	ZL - obszary lasów i zadrzewień MU1 - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej	<b>Uwaga nie-uwzględniona w części</b>	Uwaga nieuwzględniona dla północnej i środkowej części dz. 1348 znajdującej się w MPK poza strefą terenów osadniczych.
25.	16.04.2014		Prośba o zmianę przeznaczenia całej działki na cele zabudowy mieszkaniowej	Celestynów - dz. ew. 149	MU1 - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej ZL - obszary lasów i zadrzewień.	<b>Uwaga nie-uwzględniona</b>	Południowa część dz. (ok. 3ha) znajduje się w terenie MU1, pozostała część działki położona jest na gruntach leśnych wchodzących w skład dużego kompleksu leśnego położonego w WOChK.
26.	15.04.2014		Prośba o naniesienie na studium przebiegu drogi wewnętrznej wg załączonej mapy	Ostrów	MU1 - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej	<b>Uwaga nie-uwzględniona</b>	W projekcie Studium został wrysowany podstawowy układ dróg gminnych. W sporządzonym na podstawie ww. Studium planie miejscowym istnieje możliwość wyznaczenia dróg również poza wytyczonym układem dróg gminnych określonym w projekcie Studium.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
27.	14.04.2014		<p>1) Prośba o wykreślenie zapisu dotyczącego wykonania ogrodzeń działek indywidualnych umożliwiających migrację drobnej fauny</p> <p>2) Wniosek o zmniejszenie minimalnej pow. nowotworzonych działek budowlanych dla zab. mieszkaniowej jednorodzinnej do 500m<sup>2</sup>,</p> <p>3) Wniosek o zmniejszenie minimalnego frontu działki budowlanej na 15m (obecnie 20m)</p> <p>4) Wniosek o ustalenie oświetlenia wzdłuż drogi od przejazdu kolejowego w kierunku do Otwocka, szczególnie przy przystanku autobusowym</p>	Obszar gminy	-	<p>1) <b>Uwaga nieuwzględniona w części</b></p> <p>2) <b>Uwaga nieuwzględniona w części</b></p> <p>3) <b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>4) <b>Uwaga nieuwzględniona</b></p>	<p>1) Uwaga nieuwzględniona dla obszarów mieszkaniowo-przyrodniczych</p> <p>2) W Studium ustalono minimalne powierzchnie działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości. Na terenach MU1, MU2 i MU3 postulowana minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości została zmniejszona do 700m<sup>2</sup> (z dotychczasowych 800m<sup>2</sup>).</p> <p>3) W Studium określono fronty działek powstałe w wyniku scalenia i podziału nieruchomości. Optymalna szerokość frontu działek dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (umożliwiająca usytuowanie wolnostojącego budynku mieszkalnego, urządzeń infrastruktury technicznej oraz wjazdu na teren działki) wynosi 20m.</p> <p>4) Szczegółowość tematyki nie dotyczy ustaleń Studium. W Studium, w rozdziale 6 - Komunikacja wskazano konieczność uzupełnienia oświetlenia dróg.</p>
28.	15.04.2014		Prośba o zmianę przeznaczenia na cele budowlane lub działalność gospodarczą	Glina - dz. ew. 19, 5, 6	R1 - obszary rolne MU1 - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej	<b>Uwaga nieuwzględniona w części</b>	Uwaga nieuwzględniona w stosunku do dz. 5 i 6 znajdujących się w obszarze potencjalnego oddziaływania składowiska odpadów „Sater” w Otwocku.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
29.	15.04.2014		Prośba o zmianę przeznaczenia na cele zabudowy	Dąbrówka - dz. ew. 537	ZL - obszary lasów i zadrzewień	<b>Uwaga nie-uwzględniona</b>	Działka położona jest na gruntach leśnych wchodzących w skład dużego kompleksu leśnego położonego w WOChK.
30.	15.04.2014		Prośba o zmianę przeznaczenia na cele zabudowy	Dąbrówka - dz. ew. 535	ZL - obszary lasów i zadrzewień	<b>Uwaga nie-uwzględniona</b>	Działka położona jest na gruntach leśnych wchodzących w skład dużego kompleksu leśnego położonego w WOChK.
31.	14.04.2014		1) Prośba o wykreślenie zapisu dotyczącego wykonania ogrodzeń działek indywidualnych umożliwiających migrację drobnej fauny	Obszar gminy	-	1) <b>Uwaga nie-uwzględniona w części</b>	1) Uwaga nieuwzględniona dla obszarów mieszkaniowo-przyrodniczych

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			2) Wniosek o wprowadzenie zapisu dot. szerokości dróg powiatowych i gminnych „Na etapie planu miejscowego ustalona zostanie niezbędna szerokość dróg w liniach rozgraniczających” oraz aby dla wszystkich dróg zapisać możliwość odstępowania od wymaganej szerokości dróg.			2) <b>Uwaga nieuwzględniona</b>	2) W Studium wskazano minimalne szerokości dróg publicznych zgodnie z rozporządzeniem z dn. 2 marca 1999r. w spr. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowania, poprzedzając opis parametrów dróg zapisem „W planach miejscowych, o ile istniejące zagospodarowanie na to pozwala, proponuje się stosować następujące minimalne szerokości ulic w liniach rozgraniczających (zasady kształtowania sieci drogowej na podstawie przepisów odrębnych oraz opracowanych dokumentów)”. Wprowadzenie powyższego zapisu umożliwi zaplanowanie w planie miejscowym drogi węższej niż określona w przepisach odrębnych w szczególnych przypadkach, określonych ustawowo.
32.	16.04.2014		Prośba o zmianę przeznaczenia na cele zabudowy	Dąbrówka - dz. ew. 885	ME3 - obszary mieszkaniowo-przyrodnicze R1 - obszary rolne	Uwaga <b>nieuwzględniona</b> w części	Uwaga nieuwzględniona dla południowej części przedmiotowej działki położonej w MPK, poza strefą terenów osadniczych.
33.	16.04.2014		Prośba o zmianę przeznaczenia na cele zabudowy	Dąbrówka - dz. ew. 539	ZL - obszary lasów i zadrzewień	Uwaga <b>nieuwzględniona</b>	Działka położona jest na gruntach leśnych wchodzących w skład dużego kompleksu leśnego położonego w WOChK.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
34.	16.04.2014		Prośba o zmianę przeznaczenia na cele zabudowy	Dąbrówka - dz. ew. 512	ZL - obszary lasów i zadrzewień	Uwaga <b>nie-uwzględniona</b>	Działka położona jest na gruntach leśnych wchodzących w skład dużego kompleksu leśnego położonego w WOChK.
35.	16.04.2014		Prośba o zmianę przeznaczenia na cele zabudowy typu MU1 zgodnie z załączoną mapą	Celestynów - dz. ew. 1029/2, 1026	MU1 - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej ZL - obszary lasów i zadrzewień	Uwaga <b>nie-uwzględniona w części</b>	Uwaga nieuwzględniona dla południowej części dz. 1029/2, która znajduje się w MPK, poza strefą terenów osadniczych.
36.	17.04.2014		Prośba o zmianę przeznaczenia na cele zabudowy	Dąbrówka - dz. ew. 534	ZL - obszary lasów i zadrzewień,	Uwaga <b>nie-uwzględniona</b>	Działka położona jest na gruntach leśnych wchodzących w skład dużego kompleksu leśnego położonego w WOChK.
37.	17.04.2014		Prośba o zmianę przeznaczenia na cele zabudowy i ustalenie dojazdu do działki	Dąbrówka - dz. ew. 538	ZL - obszary lasów i zadrzewień	Uwaga <b>nie-uwzględniona</b>	Działka położona jest na gruntach leśnych wchodzących w skład dużego kompleksu leśnego położonego w WOChK.
38.	18.04.2014		1) Wniosek o usunięcie planowanego użytku ekologicznego „Brzozowe Siedlisko” ze Studium	1) Glina	1) ZL - obszary lasów i zadrzewień projektowany użytek ekologiczny „Brzozowe Siedlisko”	1) Uwaga <b>nie-uwzględniona</b>	1) Lokalizacja planowanego użytku ekologicznego została określona na podstawie uwagi, która wpłynęła w trakcie wyłożenia Studium oraz została zweryfikowana i uzgodniona z RDOŚ. W Studium (na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 3 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) określono propozycje ustanowienia na tym terenie użytku ekologicznego. Określenie powyższej propozycji w Studium nie nakłada obowiązku na Radę Gminy podjęcia czynności zmierzających do ustanowienia powyższego użytku ekologicznego. W przypadku gdyby gmina podjęła

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
			<p>2) Zmiana przeznaczenia na tereny o utwardzonym podłożu stanowiące dojazd do składowiska „Sater” (ustalenie terenu PU lub na terenach ZL dopuszczenie realizacji infrastruktury drogowej do obsługi składowiska odpadów)</p>	<p>2) Glina - dz. ew. 50, 51, 52</p>	<p>2) ZL - obszary lasów i zadrzewień</p>	<p>2) Uwaga <b>nie-uwzględniona w części</b></p>	<p>jednak czynności zmierzające do zatwierdzenia powyższego użytku ekologicznego, musiałaby wykonać szereg prac, w tym udokumentować wartości przyrodnicze przedmiotowego terenu w zakresie ich kwalifikacji jako użytku ekologicznego, jak również uzgodnić projekt uchwały z właściwym RDOŚ. Zatem Studium w tym zakresie przedstawia długoterminową politykę przestrzenną gminy, określając zgodnie z wymaganiami ustawowymi „obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody”. W przypadku nie podjęcia przez gminę czynności zmierzających do zatwierdzenia przedmiotowego użytku ekologicznego, wskazanie jego proponowanych granic w Studium nie generuje poważnych konsekwencji planistycznych.</p> <p>2) Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia terenów wokół składowiska odpadów „Sater” w Otwocku pod obszary produkcyjno-usługowe. W Studium przewidziano podstawowo w strefie 400 m od składowiska odpadów „Sater” obszary lasów i zadrzewień ze względu na uciążliwość zapachową od składowiska. Roślinność wysoka ogranicza rozprzestrzenianie się odorów, wywiewania części odpadów ze składowiska, itp.</p>



1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
39.	18.04.2014		Prośba o zmianę przeznaczenia na cele działalności gospodarczej	Glina - dz. ew. 48	ZL - obszary lasów i zadrzewień	<b>Uwaga nie-uwzględniona</b>	Działka znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania od składowiska odpadów „Sater” w Otwocku.
40.	08.08.2016		Nie wyznaczać w Studium dla nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa (SP) w zarządzie nadleśnictwa, obszarów funkcjonalnych innych niż ZL - obszary lasów i zadrzewień	Nieruchomości SP będące w zarządzie LP (736 działek ewidencyjnych)	ZL - obszary lasów i zadrzewień, R1, R2, R3 - obszary rolne, MU1, MU2 - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej MUC - obszary o funkcji centro - twórczej	<b>Uwaga nie-uwzględniona w części</b>	Dominująca część nieruchomości stanowiących własność SP, będących w zarządzie Nadleśnictwa Celestynów, położona jest w wyznaczonym w Studium obszarze lasów i zadrzewień (ZL) - w tym zakresie uwaga jest bezpodstawna. Pojedyncze działki ewidencyjne lub ich części będące przedmiotem uwagi, położone są w wyznaczonej w Studium strefie mieszkaniowej (obszarach zabudowy oznaczonych symbolami MUC, MU1 i MU2) oraz strefie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, tj. obszarach rolnych oznaczonych symbolami R1, R2, R3, w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie wyznaczonych w Studium obszarów lasów i zadrzewień (ZL). W tekście Studium (w ustaleniach kierunkowych) określono, że granice wyznaczonych w Studium stref funkcjonalno-przestrzennych należy traktować orientacyjnie, wymagane jest ich uszczegółowienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego m.in. analizując w dokładniejszej skali aktualną ewidencję gruntów i aktualne zagospodarowanie. Studium, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 28 kwietnia

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
							<p>2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, sporządza się na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego lub na kopii wojskowej mapy topograficznej w skali od 1:5 000 do 1:25 000. Niniejsze Studium sporządzone jest na kopii mapy topograficznej w skali 1:10 000. Tak mała skala (dokładność) mapy nie umożliwia również w pełni precyzyjnego określenia granicy rolno-leśnej. Z tego też względu w Studium, poza ww. zapisem dotyczącym granic stref funkcjonalno-przestrzennych wyznaczonych w Studium, w zakresie strefy rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej dodatkowo ustalono, iż „sporządzając plany miejscowe możliwa jest korekta wyznaczonej w Studium granicy rolno-leśnej, wynikająca z aktualnej ewidencji gruntów”. Ponadto na wszystkich terenach położonych w strefie mieszkaniowej jednym z przeznaczeń terenów dopuszczonych do zachowania i użytkowania jest funkcja leśna (nie wyróżniona graficznie), zaś w strefie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej na dużym obszarze dopuszczono dodatkowe zalesienia, o ile nie będzie to sprzeczne z zasadami ochrony obowiązującymi dla właściwych terytorialnie form ochrony przyrody.</p>

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
41.	11.08.2016		Zmienić przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej	Jatne - dz. ew. 127	R1 - obszary rolne, w tym tereny istniejących obiektów budowlanych w obszarach rolnych i obszarach lasów i zadrzewień ZL - obszary lasów i zadrzewień	<b>Uwaga nie-uwzględniona</b>	Treść uwagi jest niezgodna z polityką przestrzenną gminy, m.in. ze względu na położenie działki w sąsiedztwie uciążliwych tras komunikacyjnych, niekorzystne warunki gruntowo-wodne dla zabudowy, przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia i związane z tym zagrożenia oraz projektowaną w otoczeniu strefę produkcyjno-usługową (PU).
42.	19.08.2016		Zamieścić na rysunku Studium planowaną drogę przedłużenie ul. Cichej i Myśliwskiej	Stara Wieś - dz. ew. 366, 367, 672/3, 606	Teren położony na granicy obszarów MU1 - obszarów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i ZL - obszarów lasów i zadrzewień	<b>Uwaga nie-uwzględniona</b>	Uwaga bezzasadna - w projekcie Studium został wrysowany podstawowy układ dróg gminnych. W sporządzonym na podstawie ww. Studium planie miejscowym istnieje możliwość wyznaczenia drogi publicznej również poza wytyczonym układem dróg gminnych określonym w projekcie Studium, co jest zgodne z ustaleniami Studium: „Na rysunku Studium wyznaczono drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe, a także drogi gminne układu podstawowego. Układ komunikacyjny podstawowy może zostać uzupełniony (we wszystkich strefach wyznaczonych w Studium) o inne drogi gminne o mniejszym znaczeniu oraz drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku Studium, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi odpowiadającymi właściwym formom ochrony przyrody.”.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
43.	18.08.2016		Pozostawić przedmiotowe działki w użytkowaniu leśnym, co jest zgodne z przepisami o ochronie przyrody	Glina dz. ew. 451/1, 451/2, 452/1, 452/2, 413/1, 413/2, 414/1, 414/2	MU1 - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	<p>Omawiany teren znajduje się w WOChK i otulinie MPK. Rygory ochronne dla WOChK nie zakazują zmiany użytkowania leśnego na nieleśne. Dla otuliny MPK nie ustalono rygorów ochronnych. Przedmiotowe działki nie znajdują się w MPK.</p> <p>Ponadto w obrębie wyznaczonych w Studium obszarów zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z ustaleniami kierunkowymi Studium, w planach miejscowych, istnieje możliwość zachowania (wyznaczenia) m.in. terenów zieleni i lasów jako terenów towarzyszących obszarom zabudowy. Przywołane w uwadze Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obszarów chronionych w województwie mazowieckim zostało opracowane w 2005 r. i zawiera nieaktualne informacje o rygorach dotyczących WOChK.</p>
44.	25.08.2016		Nie przekształcać przedmiotowej działki na cele budowlane	Celestynów dz. ew. 339	MU1 - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	<p>Uwaga bezzasadna – przedmiotowa działka położona jest w centralnej części miejscowości Celestynów i zgodnie z polityką gminy została przeznaczona w studium na obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W obrębie tych obszarów zgodnie z ustaleniami kierunkowymi Studium, w planach miejscowych, istnieje możliwość zachowania (wyznaczenia) m.in. terenów zieleni i lasów jako terenów towarzyszących obszarom zabudowy.</p>

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
45.	29.08.2016		Zmienić przeznaczenie z terenów rolnych i leśnych na cele zabudowy	Jatne dz. ew. 126	R1 – obszary rolne ZL – obszary lasów i zadrzewień	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	Treść uwagi jest niezgodna z polityką przestrzenną gminy, m.in. ze względu na położenie działki w sąsiedztwie uciążliwych tras komunikacyjnych, niekorzystne warunki gruntowo-wodne dla zabudowy, przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia i związane z tym zagrożenia oraz projektowaną w otoczeniu strefę produkcyjno-usługową (PU).
46.	29.08.2016		Zmienić przeznaczenie z terenów rolnych i leśnych na cele zabudowy	Jatne dz. ew. 125	R1 – obszary rolne ZL – obszary lasów i zadrzewień	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	Treść uwagi jest niezgodna z polityką przestrzenną gminy, m.in. ze względu na położenie działki w sąsiedztwie uciążliwych tras komunikacyjnych, niekorzystne warunki gruntowo-wodne dla zabudowy, przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia i związane z tym zagrożenia oraz projektowaną w otoczeniu strefę produkcyjno-usługową (PU).
47.	29.08.2016		Zmienić przeznaczenie z terenów rolnych i leśnych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej	Jatne dz. ew. 124/3	R1 – obszary rolne, w tym tereny istniejących obiektów budowlanych w obszarach rolnych i obszarach lasów i zadrzewień ZL – obszary lasów i zadrzewień	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	Treść uwagi jest niezgodna z polityką przestrzenną gminy, m.in. ze względu na położenie działki w sąsiedztwie uciążliwych tras komunikacyjnych, niekorzystne warunki gruntowo-wodne dla zabudowy, przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia i związane z tym zagrożenia oraz projektowaną w otoczeniu strefę produkcyjno-usługową (PU).

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
48.	30.08.2016		Zmienić przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej dla całych działek lub do granicy lasu	Glina dz. ew. 129, 130, 132	MU1 – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej R1 – obszary rolne ZL - obszary lasów i zadrzewień	<b>Uwaga nie-uwzględniona</b>	W obrębie przedmiotowych działek ok. 2000 m <sup>2</sup> powierzchni zostało przeznaczonych na obszary MU1 (co daje możliwość zlokalizowania tu co najmniej dwóch dwulokalowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych).
49.	31.08.2016		1) Zmienić przeznaczenie części nieruchomości na obszary oznaczone symbolem MU1 2) Zmienić przeznaczenie części nieruchomości na obszary oznaczone symbolem MU1	Celestynów, dz. ew. 375/14 (1 - część zachodnia działki; 2- część środkowa i wschodnia działki)	1) MU1 – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej ZL - obszary lasów i zadrzewień 2) ZL - obszary lasów i zadrzewień	1) <b>Uwaga nie-uwzględniona</b> 2) <b>Uwaga nie-uwzględniona</b>	1) W zakresie ok. 1000 m <sup>2</sup> uwaga jest bezzasadna, ponieważ w Studium wyznaczono obszar oznaczony symbolem MU1. Pozostała część działki wg Planu ochrony MPK jest położona poza strefą terenów osadniczych, w strefie gdzie nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy w typie określonym dla obszarów MU1. 2) Wskazana część działki wg Planu ochrony MPK jest położona poza strefą terenów osadniczych, w strefie gdzie nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy w typie określonym dla obszarów MU1.
50.	31.08.2016		Zmienić przeznaczenie terenu na obszary oznaczone symbolem MU1 na dz. 26/3 i 26/4 oraz przesunąć ścianę lustra lasu od działki 26/3 na koniec działki 26/4	Dyzin, dz. ew. 26/1, 26/2, 26/3, 26/4	MU1 – obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej (dz. ew. 26/1, 26/2) ZL – obszary lasów i zadrzewień (dz. 26/3, 26/4)	<b>Uwaga nie-uwzględniona</b>	Działki ew. 26/3, 26/4 położone są w dużym kompleksie leśnym, otoczone z dwóch stron lasem, zmiana przeznaczenia tych działek nie umożliwiłaby ich zabudowy, przy uwzględnieniu wszelkich wymaganych odległości, w tym wymaganej prawem odległości budynków od granicy lasu i nieruchomości sąsiednich.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
51.	31.08.2016		Zmienić przeznaczenie działki na cele budowlane	Dąbrówka dz.ew. 534	ZL – obszary lasów i zadrzewień	<b>Uwaga nie-uwzględniona</b>	Działka położona jest w dużym kompleksie leśnym, otoczona z trzech stron lasem, zmiana przeznaczenia tej jednej działki nie umożliwiłaby jej zabudowy, przy uwzględnieniu wszelkich wymaganych odległości, w tym wymaganej prawem odległości budynków od granicy lasu i nieruchomości sąsiednich.
52.	31.08.2016		Zmienić przeznaczenie tak, aby cały obszar działki znajdował się w obszarze oznaczonym symbolem ME5	Ponurzyca dz. ew. 1001	ME5 – obszary mieszkaniowo-przyrodnicze R2 – obszary rolne	<b>Uwaga nie-uwzględniona</b>	Część działki położona w wyznaczonej Planem ochrony MPK strefie terenów osadniczych została wskazana w Studium jako obszar mieszkaniowo-przyrodniczy. Pozostała część działki wg ww. Planu ochrony jest położona poza strefą terenów osadniczych, w strefie gdzie nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy w typie określonym dla obszarów ME5.

Przewodniczący Rady Gminy Celestynów

.....