

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr 304/21

Rady Gminy Celestynów

z dnia 30.11.2021 r.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG**dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Pogorzel – część B****wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

L p.	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 Gminy Celestynów w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Celestynów do uchwały nr 304/21 z dnia 30.11.2021 r.		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	Uwaga złożona dwukrotnie : - w wersji papierowej 24.05.2021 - w wersji elektronicznej	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.	Nr działki 157	15 ZL	Nieuwzględniona		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.

	nej (e-mail) 24.05.2021		<p>Uzasadnienie:</p> <p>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.</p>						
2.	31.05.2021	Osoba fizyczna	<p>W przedłożonym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla Pogorzeli ma nastąpić poszerzenie ulic Kolejowej i Uroczej do 10 metrów.</p> <p>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.</p>	Nr. działki 180/3	20 KDD, 10 KDD, 2 MNE	Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	<p>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 umożliwi realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

3.	07.06.2021	Mazowiecki Zespół Parków Krajobrazowych ul. Sułkowskiego 11 05-400 Otwock	<p>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.</p> <p>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.</p>		2 UP	Nieuwzględniona w części		Nieuwzględniona	<p>Nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany przeznaczenia na teren zieleni urządzonej.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
----	------------	---	---	--	------	--------------------------	--	-----------------	--

4.	07.06.2021	Osoba fizyczna	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Działka nr. 160	8 KDD	Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
5.	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	437/1, 437/3	16 MNE, 14 KDD, 25 KDD	Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami wiedzy technicznej dotyczącej projektowania dróg i uzbrojenia terenu, szerokość drogi publicznej, w której będą prowadzone sieci infrastruktury

			<p>drastyczną ich zmianę. Wprowadzenie tak szerokich dróg - 12m i 10 m na zagospodarowanych i ogrodzonych posesjach jest niemożliwe i kosztowne. Istnieją na terenie wsi Pogorzal działki narożne, w tym moja o nr. 437/1 i 437/3 obręb Pogorzal, 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.</p>					<p>technicznej powinna wynosić min. 10,0m. Szerokość ta umożliwi realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
6.	07.06.2021	Osoba fizyczna	<p>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 Urocza 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.</p>	10-163	8 KDD, 19 KDD	Nieuwzględniona	Nieuwzględniona	<p>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 umożliwi realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych.</p> <p>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</p>

			<p>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 drogę tę poszerzyć do szerokości 8 m, tym bardziej, że ulica Piękna od ulicy Głównej będzie miała 6 m.</p> <p>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.</p> <p>W opracowanym projekcie planu występują drogi na terenie sołectwa Pogorzelski o szerokości 6 metrów np. 2KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW.</p> <p>Wnosimy o poszerzenie drogi 8KDD do szerokości 8 metrów symetrycznie po 1 metrze z obu stron.</p> <p>Stanowczo nie zgadzamy się z proponowanym przebiegiem drogi 8KDD po mojej działce (wejście na działkę ok. 3m).</p>						<p>działek będzie się wiązała z wyższymi kosztami do poniesienia przez Gminę.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 przelotowe 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.</p>
7.	07.05.2021	Osoba fizyczna	<p>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</p>	ul. Piękna	8 KDD	Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	<p>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 umożliwi realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych.</p>

			<p>ust. 2 pkt. a, ostatnia pozycja), natomiast dla 8 KDD na 10 m (par. 30 ust. 2 pkt. a, pozycja piąta).</p> <p>Ulica Piękna w swoim północnym fragmencie, oznaczona jako 8 KDD, biegnie wyłącznie między 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.</p> <p>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.</p> <p>Wnioskujemy o nadanie całej ulicy Pięknej klasy drogi wewnętrznej KDW i określenie szerokości w liniach rozgraniczających 6 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.</p>						<p>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.</p> <p>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.</p>
8.	17.05.2021	Osoba fizyczna	<p>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 Pogorzelskie działki narożne, w tym moja o nr. 204 obręb Pogorzelski, którą wobec planowanego poszerzenia</p>	<p>Działki nr. 204 (chodziło dz.nr 202), 466, 232, 704, 617, 618</p>	<p>3 MNE, 10 KDD, 7 KDL, 7 KDD, 16 KDD, 18 MNE, 6 KDD, 22 KDD,</p>	<p>Nieuwzględniona części</p>		<p>Nieuwzględniona</p>	<p>Uwzględniona w części dotyczącej przesunięcia linii zabudowy na dz. ew. nr 202 w celu zwiększenia możliwości inwestycyjnych.</p> <p>Nieuwzględniona w pozostałej części.</p> <p>Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami wiedzy technicznej dotyczącej projektowania dróg i uzbrojenia terenu, szerokość drogi publicznej</p>

		<p>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.</p> <p>Kolejna nieruchomość, będąca moją własnością, to działka nr. 466 obręb Pogorzelski o powierzchni 3250 m² i ona również zgodnie z zaproponowanym planem zostanie okrojona o około 300 m².</p> <p>Następna działka nr. 232 obręb Pogorzelski o powierzchni 2500 m² zostanie okrojona o 100 m².</p> <p>Kolejna działka nr. 704 obręb Pogorzelski zostanie okrojona o około 15 m².</p> <p>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.</p> <p>Mając powyższe zmiany na uwadze okazuje się, że pojedynczy właściciel zostaje pozbawiony własności o powierzchni przekraczającej 1200 m².</p> <p>Jest to nie do zaakceptowania mając na uwadze ceny nieruchomości droższe z</p>	<p>11 MNE, 24 MNE, 5 ZN, 4 KDL, 1 ZN, 1 KDD</p>			<p>(dojazdowej KDD), w której będą prowadzone sieci infrastruktury technicznej powinna wynosić min. 10,0m. Szerokość ta umożliwi realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci 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.</p> <p>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 row 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.</p> <p>Z uwagi na niekorzystny kształt dz. ew. nr 202, przybliżono nieprzekraczalną linię zabudowy o 2m w kierunku drogi 7 KDL.</p> <p>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.</p>
--	--	--	---	--	--	---

			roku na rok. Działki budowlane są często wyceniane i sprzedawane w cenie powyżej 180 zł za m ² . Nie pozwolę na uszczuplenie mojego majątku na kwotę przekraczającą 200 tysięcy złotych. Płać 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.						
9.	10.11.2021	Osoba fizyczna	1. Wszelkie zapisy znajdujące się w legendzie rysunku powinny mieć odwzorowanie w tekście. Jeśli wprowadzono na rysunku symbol „Tereny osadnicze wyznaczone w Mazowieckim Parku Krajobrazowym” należy wyjaśnić ten zapis w tekście MPZP poprzez omówienie, aby bezdyskusyjnie było wiadomo, co autorzy opracowania mieli na myśli, do jakich zapisów prawa się odnoszą.	Działka nr. 581	2 KDD, 22 MNE, 4MN	Nieuwzględniona w części		Nieuwzględniona	Uwzględniona w części dotyczącej przywołania w tekście planu zapisu dotyczącego odesłania do przepisów ustanawiających Mazowiecki Park Krajobrazowy. Nieuwzględniona w zakresie omówienia szczegółowego ustaleń, zakazów i nakazów obowiązujących na terenach osadniczych MPK. Plan nie powinien powielać innych przepisów.
			2. Nie zgadzamy się na zaproponowany przebieg granicy działki od ulicy Sportowej. W dniu 31.07.21 warunkowo zaopiniowaliśmy pozytywnie pomysł przeprowadzenia zmian w koronie drogi ulicy Sportowej w przedstawionym nam projekcie przez urzędnika Starostwa Powiatowego w Otwocku. Projekt MPZP natomiast dalece bardziej ingeruje w obszar działki, narusza własność prywatną, a w szczególności wpływa			Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Poszerzenie drogi w rejonie ulic Sportowej i Kolejowej tworzy niewielki placzyk z otwarciem widokowym na dominantę plastyczną (np. pomnik, rzeźbę, fontannę) i stanowi element kompozycji urbanistycznej. Drogi publiczne i ich poszerzenia w punktach węzłowych tworzą system przestrzeni publicznie dostępnych, umożliwiających kontakty społeczne mieszkańców.

		<p>negatywnie na przejrzystość i estetykę wytyczania siatki ulic. Linia grodzień posesji biegnąca wzdłuż ul. Sportowej nawiązująca do dominującej na tym terenie osi wyznaczaj przez tory kolejowe nieoczekiwanie zmienia kierunek, tworząc trójkątny placyk czy też parking. Pomysł na „otwarcia widokowe” nie powinien być realizowany w oparciu o naruszenie własności prywatnej. Wnioskujemy o zaproponowanie przebiegu zgodnego z projektem przedkładanym właścicielom działek przez Starostwo Powiatowe w Otwocku.</p>					
		<p>3. Nie zgadzamy się na ośmiometrową, zaproponowaną odległość tzw. „Nieprzekraczalnej granicy zabudowy” na obszarze 4MN, liczonej od brzegu Strugi Pogorzelskiej. Nie ma ona uzasadnienia w obowiązującym prawie. Wnioskujemy o zmniejszenie jej o połowę, do 4 m, tak aby umożliwić efektywniejszą i bardziej konsekwentną realizację zapisów MZP, czyli koncepcji wypełnienia tego obszaru zabudowaniami o charakterze mieszkaniowym.</p>		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	<p>Nieprzekraczalna linia zabudowy dla działki nr 581(teren 22 MNE) od strony Strugi Pogorzelskiej została wyznaczona w odległości 6m, zgodnie z uwagą złożoną przez Mazowiecki Zespół Parków Krajobrazowych. Natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 4 MN została wyznaczona w zmiennej odległości od strony Strugi Pogorzelskiej (od 8,0m do 20,5m) z uwagi na meandrujący przebieg cieku wodnego oraz w celu ochrony zabudowy przed podtopieniami. Taki przebieg linii zabudowy uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia."</p>
		<p>4. Projektując MPZP i pochylając się nad powyższymi uwagami należy mieć na uwadze nie tylko obowiązujące przepisy prawa, ale także ich interpretacje np. Wyrok z dnia 27 stycznia 2011 r. Wydany przez NSA w Warszawie, w którym stwierdzono, że postanowienia planów miejscowych powinny być realistyczne,</p>		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	<p>Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i w zakresie określonym w Art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>

			możliwe do zrealizowania, a nie ograniczające nadmiernie prawa obywateli chronione konstytucyjnie, w tym prawo do własności.						
10.	09.11.2021	Osoba fizyczna	<p>Zgłaszam sprzeciw do projektu budowy drogi łączącej ul. Sportową z ul. Otwocką położonego wzdłuż działki 1354 (zwanej boiskiem).</p> <p>Projekt mpzp został sporządzony bez konsultacji społecznej. Wyłożenie go w czasie epidemii COVID w ograniczony czasie i niekorzystnym terminie oraz z ograniczoną dostępnością nie wyczerpuje konsultacji. Poza tym przedstawiciele Rady Gminy i Rady Sołeckiej wypytywani o projekt drogi wyrażają zdziwienie i brak wiedzy o tym projekcie.</p> <p>Do działki 1354 jest dobry dojazd ulicą Sportową oraz dojście od strony ul. Otwockiej.</p> <p>Wybudowanie łącznik drogi spowoduje zwiększony ruch pojazdów używanych do celów sportów ekstremalnych jak motory, klasy oraz pojazdy czterokołowe montowane w tym celu. Już teraz przemieszczają się w tej okolicy, nie mają jednak połączenia do wjazdu do lasu przedłużeniem ul. Otwockiej.</p> <p>W okolicach boiska migrują zwierzęta leśne jak sarny z małymi, jelenie, dziki z małymi/ Zwierzęta te chętnie żerują na</p>	Działka nr. 1354	1 US, 3 KDD	Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	W związku z planowanym rozwojem usług sportu na terenie 1 US oraz realizacji drogi 4 KDD ul. Otwocka, uzasadnione jest połączenie ul. Sportowej z ul. Otwocką. Ponadto, na planowanej drodze 3 KDD przewidziano możliwość parkowania pojazdów obsługujących teren sportowy 1 US. Pomnik przyrody jest chroniony prawem, a w strefie ochronnej wokół pomnika przyrody, wynoszącej 15 m od osi pnia drzewa, obowiązują zakazy i ograniczenia stosowne do wymagań dotyczących ochrony pomnika przyrody zawartych w przepisach odrębnych, stąd planowana droga musi zostać zrealizowana z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony pomników przyrody.

		<p>terenie działki 1354 (boisko).Na działce 1354 rośnie pomnik przyrody prawem chroniony. Zarejestrowany w poz. 16 w załączniku do Rozporządzenia nr. 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. W sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu otwockiego. Drzewo rośnie na piaszczystej glebie. System korzeniowy umieszczony jest tuż pod powierzchnią ziemi, miejscami wystaje na zewnątrz. Wykonanie podbudowy ulicy zniszczy 50% systemu korzeniowego. Dodatkowo konieczne będzie wycięcie korony drzewa od strony ulicy.</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

11.	09.11.2021	Osoba fizyczna	W związku z odrzuceniem moich poprzednich uwag, wnoszę prośbę o dopisanie do przeznaczenia mojej działki 157 obręb Pogorzelska Warszawska oznaczonej w projekcie planu miejscowego jako ZL- obszary lasów i zadrzewień możliwości posadowienia obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem terenu to znaczy: wiaty, budynku gospodarczego i innych obiektów związanych z produkcją leśną, tak aby w przyszłość można było pielęgnować i korzystać z zaplanowanego na tym terenie lasu. Proszę o umieszczenie takiego zapisu w Planie Miejscowym, jest to zgodne ze studium z którego powodu została odrzucona moja poprzednia prośba.	Działka nr 157	15 ZL	Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Na terenach ZL dopuszcza się realizację budowli i obiektów małej architektury, a więc m.in. wiaty jest dopuszczalna. Budynek gospodarczy zgodnie z definicją to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia. Nie może zatem powstać na terenach leśnych jako samodzielny budynek.
-----	------------	----------------	--	----------------	-------	-----------------	--	-----------------	--

Przewodniczący Rady Gminy Celestynów

(-)

Romuald Ziętała