

**Załącznik Nr 2**

do Uchwały Nr 406/22

**Rady Gminy Celestynów**

z dnia 29.09.2022 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG**

**dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Regut**

**wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Kolumna 1 – nr (nr) – numer porządkowy, w nawiasie numer porządkowy z tabeli rozstrzygnięcia Wójta Gminy Celestynów w sprawie rozpatrzenia uwag.

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 Gminy Celestynów w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Celestynów do uchwały nr ..... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1. (1)	14.06.2022	Osoba fizyczna	Wniosek o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do ok. 1000m <sup>2</sup> .  Uzasadnienie:  Uwaga dotyczy działki 768, która znajduje się w strefie 7MNE. Zgodnie z propozycją projektanta działki budowlane w tej strefie powinny mieć min. powierzchnie 1500m <sup>2</sup> .	Nr działki 768	7 MNE	Nieuwzględniona			Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, dla obszarów ME (do których zalicza się również wyznaczony w projekcie planu teren 7 MNE) minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej oraz zagrodowej (z wyłączeniem

			<p>Zdaniem Wnioskodawcy jest to zbyt duża powierzchnia, ponieważ działki się tam znajdujące mają przeważnie ok. 2000m<sup>2</sup> lub powyżej i nie będzie możliwości ich podziału na trochę mniejsze, co jest znacznie praktyczniejsze, ponieważ działki ok. 1000m<sup>2</sup> łatwiej zagospodarować.</p> <p>Działka 768 ma powierzchnię 0,3151 ha i Wnioskodawca chciałby ją podzielić na 3 mniejsze działki do 1000m<sup>2</sup>. Dodatkowo z działki będzie wytyczana droga dojazdowa do każdej działki.</p>					<p>ogrodów działkowych) powinna wynosić 1500-2500 m<sup>2</sup>.</p> <p>W projekcie planu dla terenów MNE przyjęto zatem najmniejszą, dopuszczoną w Studium powierzchnię działki budowlanej – 1500m<sup>2</sup>.</p>
2. (2)	04.07.2 022	Osoba fizyczna	<p>Uwagi, zastrzeżenia i wnioski w sprawie zapisów projektu planu:</p> <p>I.</p> <p>Zacytowano par. 1 ust. 4 pkt. 1, 2, 7, 14 oraz par. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt 1-4.</p> <p>W rozdziale 13 Ustalenia szczegółowe dla terenów par. 19.1 a, b na obszarze oznaczonym na mapie jako 5 MN jako przeznaczenie terenu wskazano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na tym obszarze nieruchomości mieszkalne stanowią 99,9% wszystkich nieruchomości. Niejasnym jest więc wydzielenie jednej nieruchomości 2 RM (nr ew. 592/1) jako terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową, dopuszczając działalność hodowlaną.</p> <p>Z definicji zawartej w ustawie o organizacji i rozrodzie zwierząt gospodarczych hodowla to ich zorganizowany chów i rozmnażanie. Wyłączając tę nieruchomość ze „strefy mieszkalnej” doprowadza się do sytuacji, w której najbliższe nieruchomości oraz ich mieszkańcy zostaną narażeni na immisję, poprzez oddziaływanie bezpośrednio „zapachów” oraz insektów (much oborowych) a więc znacznie zakłóci to możliwości korzystania z sąsiednich nieruchomości w ramach ich społeczno – gospodarczego przeznaczenia. Dodam, że kilka lat wstecz na tej nieruchomości nie była prowadzona jakiegokolwiek hodowla, obecnie z roku na rok jest</p>	Nr działki 592/1	2 RM  5 MN	Nieuwzględniona w części		<p>Nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 2 RM na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Uwzględniona w części dotyczącej zakazu lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (norm określonych w przepisach prawa) poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane.</p> <p>Projekt planu jest sporządzany w oparciu o liczne analizy stanu istniejącego. Analizowane są również funkcje istniejącej zabudowy oraz rozpatrywane wnioski złożone do projektu planu.</p> <p>Teren wyznaczony w projekcie planu jako 2 RM jest obecnie użytkowany rolniczo. Nie został złożony do projektu planu wniosek o zmianę tej funkcji i przeznaczenie terenu na cele nierolnicze. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Celestynów w ramach obszaru MU1 (w którym znajdują się omawiane tereny), wskazuje zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i tereny</p>

		<p>powiększana o nowe osobniki. Zakłócanie korzystania z okolicznych nieruchomości ponad przeciętną miarę, a są nią czynniki związane z hodowlą zwierząt, doprowadzi do konieczności skorzystania z ochrony gwarantowanej przez przepisy Kodeksu cywilnego.</p> <p>Wobec powyższego należy zmienić przeznaczenie tej nieruchomości zgodnie z planem zagospodarowania całego obszaru.</p>						<p>zabudowy zagrodowej. Nie ma zatem podstaw do ograniczenia korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy (zabudowa zagrodowa) i zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.</p>
		<p>II. W rozdziale 3 ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.</p> <p>Zacytowano ustalenia par. 5 ust. 3 pkt 5 i 6.</p> <p>Ponieważ na wyznaczonych strefach MN w większości występuje gęsta zabudowa mieszkaniowa należy określić jasne zasady lokalizacji zabudowy jak w par 5 pkt 3 ppkt 6 w oparciu o Ustawę Prawo budowlane oraz zakazać zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, mając na celu poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, występujących w obszarze oddziaływania obiektu oraz w celu uniknięcia chaosu urbanistycznego oraz dalszego zagęszczania zabudowy.</p> <p>W przypadku niewykorzystania na danej nieruchomości maksymalnej powierzchni do zabudowy, istnieje prawdopodobieństwo dalszego jej zabudowywania, a tym również w granicach działek. Budynek mieszkalny o wysokości 10-12 m i szerokości 20 m na terenach oznaczonych MN/U (lub inny budynek bez ograniczania jego szerokości na terenie oznaczonym RM) usytuowany w granicy może mieć wpływ na stosunki sąsiedzkie.</p>	<p>zapisy par. 5 ust. 3 pkt 5 i 6</p>	<p>Nieuwzględniona</p>			<p>Ustalenia projektu planu dostosowano do lokalnych warunków (wąskie działki w zurbanizowanej części miejscowości) i charakteru istniejącej zabudowy.</p> <p>Zasady lokalizacji zabudowy zostały określone zgodnie z Ustawą Prawo budowlane.</p>	

		<p>III.</p> <p>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu Par. 6.12</p> <p>Dotyczy przebudowy dróg publicznych. Ustalenia dotyczą wyłącznie dróg istniejących. W związku ze zbliżającą się dużymi krokami możliwością wybudowania autostrady w niewielkiej odległości na południe od miejscowości Regut a mogącej mieć wpływ na natężenie hałasu oddziałującego na miejscowość, wskazane jest ustalenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu oraz drgań dla nowych inwestycji drogowych.</p>		<p>zapisy par. 6 ust. 12</p>	<p>Nieuwzględniona</p>		<p>Ustalenia planu mogą dotyczyć wyłącznie terenów wskazanych w projekcie planu.</p> <p>Możliwość budowy autostrady i jej przebieg na terenie miejscowości Regut nie jest na obecną chwilę znany. Ewentualna realizacja tej inwestycji będzie przebiegać na podstawie przepisów odrębnych (specustaw), a więc plan nie może ustalić warunków dla realizacji tej inwestycji.</p>
		<p>IV.</p> <p>Zacytowano ustalenia par. 13 ust. 7 pkt 4 (5 - połączone) i 7.</p> <p>Proszę o zmianę zapisów punktu 7 z „dopuszcza się” na „zaleca się”.</p>		<p>zapisy par. 13 ust. 7 pkt 4 (5) i 7</p>	<p>Nieuwzględniona</p>		<p>W planie miejscowym nie formułuje się zaleceń.</p> <p>Plan miejscowy: ustala, zakazuje lub dopuszcza.</p>

3. (4)	11.07.2 022	Osoba fizyczna	<p>Wniosek o:</p> <p>1. Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na całej długości działki ewidencyjnej nr 1083 od drogi 24 KDD do 4 metrów.</p> <p>2. Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na całej długości działki ewidencyjnej nr 1081 do drogi 24 KDD do 4 metrów.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Na większości przebiegu drogi 24 KDD nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 4 m. Dopiero w końcowym odcinku na części działki 1083 poszerza się do 6m, a potem do 8m, aby następnie na działce 1081 zmniejszyć się do 6m. Nie ma to swojego uzasadnienia, gdyż w tym miejscu i tak droga jest najszersza – z 5,5m w swoim początkowym biegu osiąga szerokość 10,5 do 15 metrów.</p> <p>Działka 1083 ma kształt trójkąta i po wyznaczeniu nieprzekraczalnej linii zabudowy 8 metrów na około 40% swojego obszaru staje się bezwartościowa.</p>	Nr działek 1083 1081	15 MN	Ad. 1 Nieuwzględniona w części  Ad. 2 Nieuwzględniona			<p>Na większości dz. ew. nr 1083 przesunięto linię zabudowy w odległości 4 metrów od drogi publicznej 24 KDD, zaś w południowej części działki przedłużono tę linię do linii zabudowy na dz. ew. nr 1081.</p> <p>Linia zabudowy na dz. ew. nr 1081 stanowi przedłużenie linii zabudowy na terenie usług publicznych 3 UP, dlatego pozostawiono ją bez zmian.</p> <p>Odległości te są i tak znacznie mniejsze niż obecne usytuowanie budynku na dz. ew. nr 1083 (w odległości ponad 12,5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi 24 KDD).</p> <p>Usytuowanie linii zabudowy nie zmniejsza wielkości zabudowy na działce, która jest warunkowana innymi wskaźnikami, w tym powierzchnią zabudowy i intensywnością zabudowy.</p>
4. (5)	11.07. 2022	Osoba fizyczna	<p>Wniosek:</p> <p>1. Ul. Chmielna dotychczas szer. 8m w MPZP zwiększona do 12m.</p> <p>2. Ul. Kąkolowa dotychczas szer. 8m w MPZP zwiększona do 10m.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Zmiany szerokości ul. Chmielnej z 8m – 12m oraz ul. Kąkolowej z 8-10m skutkują zmniejszeniem działek o ok. 100m<sup>2</sup> lub więcej.</p>	Nr działek: 493  2263	7 KDD 6 KDD 3 PU 12 MN/U	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. Taką szerokość ustalono dla drogi publicznej 6 KDD ul. Kąkolowej.</p> <p>Wschodnia część drogi publicznej 7 KDD została poszerzona do 12,0m na odcinku od 6</p>

			<p>Fakt przekształcenia działek dotychczasowych na działki z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej nie jest koniecznością ustanowienia drogi o 12m szerokości, a jeśli jest to dlaczego ul. Jarzębinowa, przy której jest działka z przeznaczeniem do prowadzenia dział. gosp. posiada 10m szerokości. Po 15 latach prowadzenia postępowania scaleniowego w 2018 roku uprawomocniło się postanowienie o jego zakończeniu. Tymczasem już w 2019 roku lub 2020 r. UG poprzez projekt MPZP nowelizuje szerokości ulic o 2 lub 4m oraz ustala nowe drogi, tłumacząc między innymi utworzeniem pasa zieleni i innych mediów, co jest totalnym absurdem. Zieleni w tym obrębie jest b. dużo.</p> <p>Wnioskodawcy nie wyrażają zgody na takie działanie UG, ponieważ czują się pokrzywdzeni, ponieważ zostaną wyłączeni z gruntu ok. 100m2 lub więcej podczas kiedy inni właściciele utracą dużo mniej.</p> <p>Ulica o szer. 12m to autostrada dla takiego osiedla, zaraz zaczną się problemy z szybką jazdą, chociaż to daleka przyszłość, biorąc pod uwagę bierność UG w stosunku do inwestycji drogowych i innych po tej stronie „50”.</p>					<p>KDD do 5 KDD z uwagi na przeznaczenie terenu 3 PU pod zabudowę produkcyjną lub usługową. Ten rodzaj zabudowy często wiąże się z koniecznością obsługi samochodami ciężarowymi, dla których wymagane są większe szerokości manewrowe. Ponadto usługi generują lokalny ruch oraz zatrzymywanie się w ich rejonie.</p> <p>Przy ulicy Jarzębinowej jest zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa (MN i MNE), a zabudowa mieszana mieszkaniowo- usługowa (nieuciążliwa, bez produkcji) dopuszczona jest jedynie na jednej działce.</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>
5. (6)	11.07. 2022	Osoba fizyczna	<p>Działki 661 i 662 to położone w centrum Reguta działki w przeważającej części siedliskowe. Jednakże pewna ich część ma status las. W przypadku działki 661 – 1739m2 to siedlisko, a 1800m2 to las. W przypadku działki 662 – 1866m2 to siedlisko i 1647m2 to las. Obydwie działki, również w tej części, w której stanowią las, mają dostęp do drogi publicznej (ul. Łąkowa), która po przeciwnej stronie drogi ma działki zabudowane. Działki 661 i 662 mają więc bezpośrednie sąsiedztwo działek zabudowanych. Obydwie działki mają więc duży potencjał, aby wykorzystać je pod zabudowę</p>	Nr działek: 661, 662	2 MN  64 ZL	Nieuwzględniona w części		<p>Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, północne części działek ew. nr 661 i 662 są położone 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 odlesienia i</p>

		<p>jednorodziną, co nie wiązałoby się wcale z nadmierną wycinką drzew na tych działkach. Wnoszę o przekształcenie części leśnej obydwu działek w całości w działki budowlane.</p> <p>Niezależnie od powyższego wniosku, w wyłożonym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla Reguła na części działek 661 i 662 (wzdłuż styku części leśnej z siedliskową) została wyznaczona 12 metrowa strefa, która umniejsza dotychczasową część siedliska (a więc obszar pod zabudowę). W obowiązującym Studium linia lasu jest odsunięta od części budowlanej lasu, co daje właśnie taką strefę ochronną, ale nie umniejsza strefy pod zabudowę. Wnoszę więc o przesunięcie tej strefy ochronnej w taki sposób, aby nie ograniczała możliwości korzystania w przyszłości z części tych działek, które mają status siedlisko, pod zabudowę mieszkalną.</p>						<p>dopuszczenia zabudowy na tych częściach działek.</p> <p>W ramach procedury sporządzania niniejszego projektu planu uzyskano dla dz. ew. nr 661 i 662 zgodę na zmianę przeznaczenia części gruntów leśnych o powierzchni łącznej 391 m2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 2 MN, powiększając tym samym obszar przeznaczony pod zabudowę. Fragmenty działek, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne w Studium są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo- usługową (MU1).</p> <p>Nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z przepisów technicznych, wyznaczona w odległości 12m od granicy lasu, jest wymagana z uwagi na przepisy ochrony przeciwpożarowej. Jednakże w ramach wyznaczonej strefy szczególnych warunków zagospodarowania można ubiegać się o odstępstwo (i zbliżenie zabudowy do granicy lasu), na warunkach określonych w przepisach odrębnych.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Przewodniczący Rady Gminy Celestynów