



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 sierpnia 2019 r.

Poz. 9826

UCHWAŁA NR 80/19 RADY GMINY CELESTYNÓW

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel -część A, gmina Celestynów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 382/18 Rady Gminy Celestynów z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel, część A, gmina Celestynów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, przyjętego Uchwałą Nr 177/16 Rady Gminy Celestynów z dnia 27 października 2016 r, uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel - część A, gmina Celestynów, zwany dalej „planem”.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

- 6) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: granice otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
- 7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów: granice strefy technologicznej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak określenia ich w granicach planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Celestynów;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym przeznaczenie podstawowe;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć niestanowiącą produkcji przemysłowej działalność, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
- 8) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy od lasu - linia określająca możliwość lokalizacji obiektów budowlanych według definicji pkt.9, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 11) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenów oznaczają:

- 1) U - tereny zabudowy usługowej;

2) WS – teren wód powierzchniowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Ustala się dla nowych budynków, realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) obowiązującą kolorystykę zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie barw stonowanych i pastelowych,
 - b) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków maksymalnie 4 barw w sposób odzwierciedlający tektonikę (rozrzeźbienie) elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
 - c) dopuszczenie stosowania pokrycia dachów, w odcieniach brązu i czerwieni, w tym barw ceglanych oraz zieleni i szarości,
 - d) dopuszczenie stosowania detalu architektonicznego oraz markiz w parterach budynków usługowych wyłącznie w formie dostosowanej do wystroju, stylistyki i kolorystyki elewacji budynków, z wykluczeniem stosowania barw podstawowych intensywnie jaskrawych;
- 2) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze;
- 3) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych, parkingów, dojazdów pieszych i dojazdów niewydzielonych do obiektów budowlanych, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem innych ustaleń planu,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami działki budowlanej/nieruchomości realizowanej inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 9.1 . Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się minimalną powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami U - 2000 m².

2. Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami U - 30 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy technologicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, wynoszącej 15 m licząc w obie strony od osi linii.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywać się będzie poprzez istniejącą drogi publiczną (ul. Warszawska) przylegającą bezpośrednio do północnej granicy planu;
- 2) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdów powinna być nie mniejsza niż 8 m,
 - b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) o długości przekraczającej 50 m obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym minimalne parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działek budowlanych, na których jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych:
 - dla usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m²- 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla usług o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m²- 2 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - c) dopuszczenie zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13. W zakresie rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze planu pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie i z możliwością wykorzystania istniejących sieci położonych w ulicy Warszawskiej bezpośrednio przylegającej do północnej granicy planu;
- 3) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) do czasu wykonania zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody,
 - c) dopuszczenie realizacji studni i zbiorników przeciwpożarowych,
 - d) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - e) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm;
- 4) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - z nieutwardzonych części terenów U oraz parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,
 - z powierzchni utwardzonych na terenów U oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, o ile stanowią o tym te przepisy,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;
- 5) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
 - d) dopuszczenie indywidualnych urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 40 kW;
- 6) dla systemu gazowego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 7) dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- a) dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszczenie dostawy ciepła z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 40 kW;
- 8) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla systemu telekomunikacyjnego – obsługę telekomunikacyjną obszaru planu w oparciu o istniejące i projektowane sieci oraz urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym obiektów i urządzeń technicznych, obiektów handlowo-usługowych i higieniczno – sanitarnych, ogródków piwnych oraz miejsc do parkowania, związanych z organizacją imprez okolicznościowych i sezonowych, nie dłużej jednak niż na okres 6 miesięcy.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczony profil usług – ochrona zdrowia, opieka społeczna, w tym domy dla osób starszych, usługi turystyki, w tym ośrodki pracy twórczej, ośrodki szkoleniowe, konferencyjno - wypoczynkowe, pensjonaty, elitarne kluby oraz gastronomia, oświata i nauka, sport i rekreacja,
 - b) dopuszczenie realizacji w budynkach usługowych lokali mieszkalnych przeznaczonych na cele własne prowadzącego działalność usługową,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) forma dachów: dla zabudowy usługowej dachy spadziste, symetryczne o nachyleniu połaci 30 ° - 45 °,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 50 m,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe, płynące;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

Rozdział 12.**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 17. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U - 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1WS – 1%.

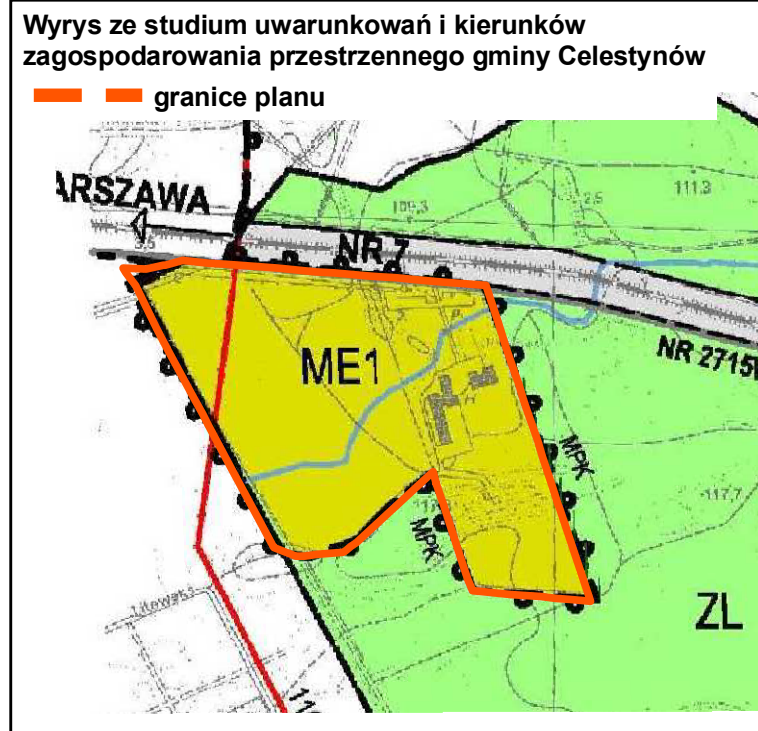
Rozdział 13.**Ustalenia końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Celestynów.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Celestynów

Romuald Ziętała



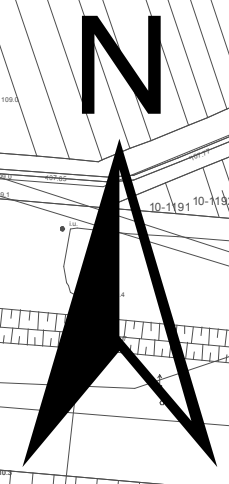
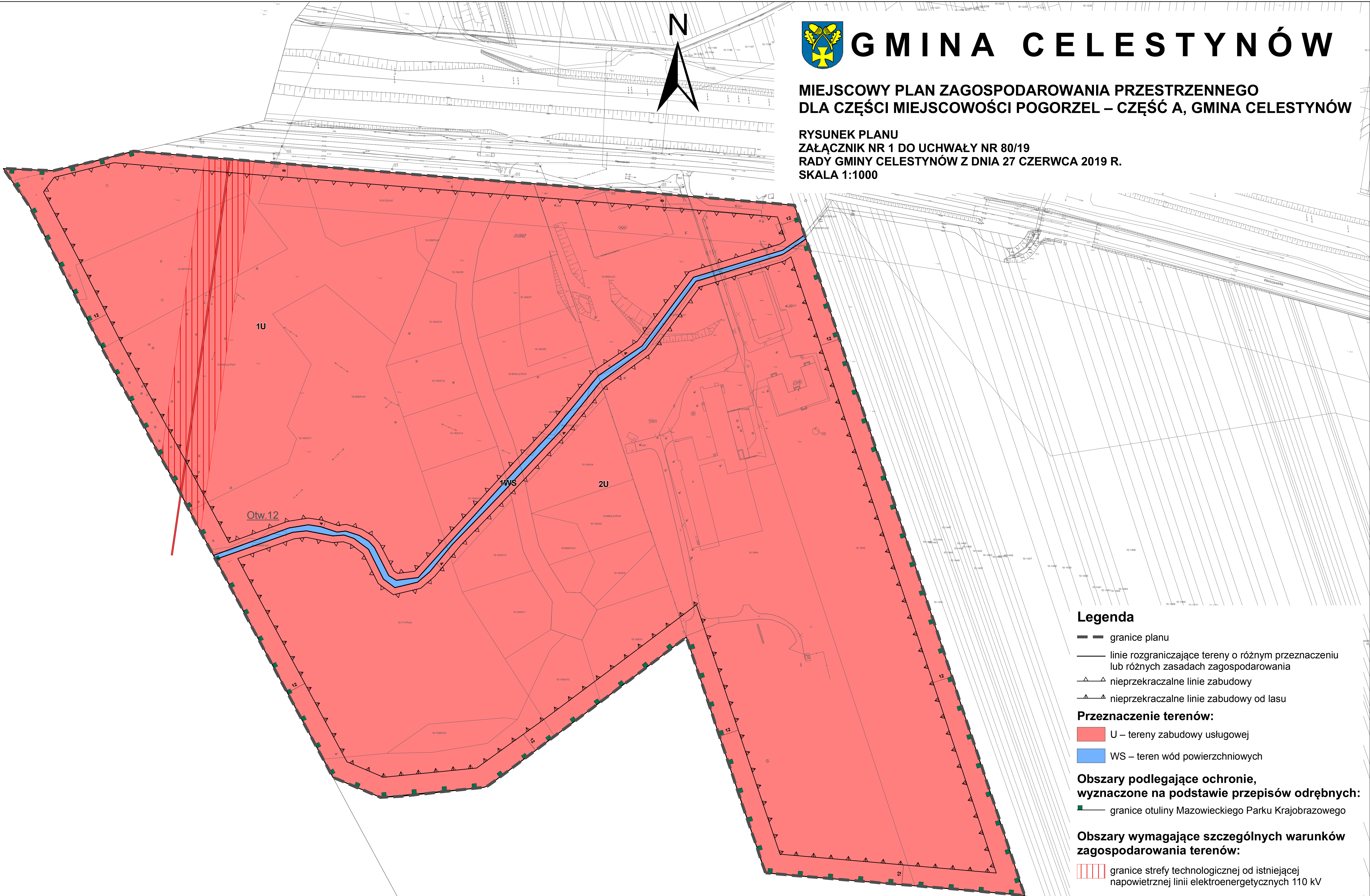
GMINA CELESTYNÓW

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI POGORZEL – CZĘŚĆ A, GMINA CELESTYNÓW

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 80/19
RADY GMINY CELESTYNÓW Z DNIA 27 CZERWCA 2019 R.
SKALA 1:1000

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:10 000

- OZNACZENIA:**
- Granicz granicy, granice obszaru objętego Studium
- Granicz sołectw
- KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ I PRZECIĄCZENIA TERENÓW:**
- MUC - obszar o funkcji centralizującej
- MU1, MU2, MU3 - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- ME1, ME2, ME3, ME4, ME5 - obszary mieszkalnictwa przyrodniczego
- FU - obszary usługowo-produkcyjne
- UZP1, UZP2 - obszary usługowe z zielenią towarzyszącą
- ZC - cmentarzyska cmentarne
- K - rozsczerzenia ściekowe
- KP - przepompownia ścieków (centralne stacje poddziałeniowe)
- W - ujęcia i stacje czyszczenia wody
- WR - zbiorniki retencyjne
- ZL - obszary lasów i zadrzewień
- R1, R2, R3 - obszary rolne (R1 - R1, R2 - R2, R3 - R3)
- tereny bliższych obiektów budowlanych i obszarów lasów i zadrzewień
- TERENY WYŁĄCZONE SPÓD NOWEJ ZABUDOWY**
- wody powierzchniowe, w tym zbiorniki retencyjne
- obszary lasów i zadrzewień i lasy ochronne
- obszary rolne z przewagą gleb porożniawo-organicznych lub nieterazynowych
- OBZASY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJÓBRAZU KRAJOWEGO**
- Środowisko przyrodnicze
- wody powierzchniowe, w tym zbiorniki retencyjne
- obszary lasów i zadrzewień i lasy ochronne
- obszary rolne z przewagą gleb porożniawo-organicznych lub nieterazynowych
- OBZASY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJÓBRAZU KRAJOWEGO**
- Środowisko przyrodnicze
- wody powierzchniowe, w tym zbiorniki retencyjne
- obszary lasów i zadrzewień i lasy ochronne
- obszary rolne z przewagą gleb porożniawo-organicznych lub nieterazynowych
- OBZASY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJÓBRAZU KRAJOWEGO**
- Środowisko przyrodnicze
- wody powierzchniowe, w tym zbiorniki retencyjne
- obszary lasów i zadrzewień i lasy ochronne
- obszary rolne z przewagą gleb porożniawo-organicznych lub nieterazynowych



- Legenda**
- granicz planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu
- Przeznaczenie terenów:**
- U – tereny zabudowy usługowej
- WS – teren wód powierzchniowych
- Obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:**
- granicz otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
- Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**
- granicz strefy technologicznej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznych 110 kV
- Oznaczenia informacyjne:**
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV

**Załącznik Nr 2
Do Uchwały Nr 80/19
Rady Gminy Celestynów
z dnia 27 czerwca 2019 roku**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

§1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), Rada Gminy Celestynów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel -część A, gmina Celestynów** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

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		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	17.06.19	Osoby fizyczne	1. Zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej	1643/1 Pogorzel Warszawska	2U		X		X	1, 2, 4, 5, 6, 7 – wnoszone zmiany nie są zgodne z celem sporządzania planu miejscowego, którym jest przygotowanie

			<p>ekstensywnej i usługowej, z dopuszczeniem realizacji usług handlu, gastronomii, oświaty, OSP, kultu religijnego i zabudowy letniskowej</p> <p>2. Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 1500 m² (z ustalonej w planie na 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</p>						<p>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 Pogorzelskiej Warszawskiej. 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 przyjętemu celom</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			ustalanej w planie na 25%) 5. zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 1,0 (z ustalonej w planie na 0,7) 6. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 – 16 m (z ustalonej w planie na 10 m) 7. dopuszczenie stosowania dachów płaskich							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. 3. Przewidywany wysoki wzrost wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu nie uzasadnia obniżenia
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

										stawki renty planistycznej.
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 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</p>	Działki 1643/1-7 Pogorzelska Warszawska	1U, 2U		X		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 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>

			wysokości zabudowy do 14 m (z ustalonej w planie na 10 m) 5. dopuszczenie stosowania dachów płaskich							
3.	19.06.19	Osoba fizyczna	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 2. nieograniczanie maksymalnej powierzchni zabudowy 3. zwiększenie	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	X pkt.1 część	X pkt. 1 część, pkt. 2, 3, 4	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

			maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m (z ustalonej w planie na 10 m) 4. nieograniczanie geometrii stosowanych dachów								również obrębzie Pogorzelskiej Warszawskiej. 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 przyjętemu 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
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										<p>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>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>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Przewodniczący Rady Gminy Celestynów

Romuald Ziętała

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 80/19
Rady Gminy Celestynów
z dnia 27 czerwca 2019 roku**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), Gminy Celestynów postanawia, że na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel - część A, gmina Celestynów**, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Celestynów

Romuald Ziętała