

**ZESTAWIENIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZ. EW. 24, 25, 26, 27, 28, 29, OBR. 2 i NR EW. 1, 2, 6, OBR. 3 W PODKOWIE LEŚNEJ**

lp.	data wpływu uwagi	zgłaszający uwagi		treść uwagi	oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	rozstrzygn. BM ws rozp. uwagi		rozstrzygn. RM ws rozp. uwagi		uzasadnienie do uwag nieuwzględnionych
		nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej	adres				uwzgl.	nie-uwzgl.	uwzgl.	nie-uwzgl.	
1	2	3	4	5	6	6	7	8	9	10	11
1.	24.07.06	Piotrowska-Zych Elżbieta Iwaniuk Marcin	ul. Główna 31 05-807 Podkowa Leśna	1. Przeznaczenie terenu 4.2-MN/KDw pod zabudowę mieszkaniową albo pod drogę publiczną	dz. ew. nr 1, obr. 3	4.2-MN/KDw		-		-	Teren 4.1-MN i 4.2-MN/KDw w całości został przeznaczony na funkcje mieszkaniowe jednorodzinne, przy czym na części tego terenu oznaczonej symbolem 4.2-MN/KDw dopuszcza się także realizację drogi wewnętrznej np. jako dojazdu do działki lub do obsługi rowu melioracyjnego. Nie przewiduje się realizacji na tym terenie drogi publicznej, również osoby składające wnioski w dalszej części protestują przeciwko ewentualnemu wytyczeniu drogi publicznej. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych dopuszczona w planie droga wewnętrzna nie jest drogą publiczną, nie podlega wykupowi przez miasto. Jak również nie ma obowiązku wydzielania jej z działek mieszkaniowych.
2.				2. Przechodzący przez działkę rów melioracyjny nie powinien być nazywany „ciekiem	dz. ew. nr 1, obr. 3	4.2-MN/KDw	+				Zgodnie ze stanem faktycznym rów przebiegający przez teren działki nie jest funkcjonującym ciekiem wodnym. Należy wprowadzić korektę do tekstu planu – zastąpić określenie „ciek wodny” lub „kanał” określeniem „rów”.
3.				3. Nieuzasadnione jest wyznaczanie strefy ochronnej od kanału lub ciek wodnego.	dz. ew. nr 1, obr. 3	4.1-MN i 4.2-MN/KDw		-		-	Plan przewiduje odtworzenie nieczynnego obecnie rowu zgodnie z wytycznymi zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Wzdłuż rowu znajduje się pas zieleni (drzew i krzewów). W związku z tym należy zachować strefę ochronną i zakazać lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od rowu zgodnie z zapisami projektu planu. Należy wprowadzić korektę do tekstu planu – zastąpić określenie „ciek wodny” lub „kanał” określeniem „rów” zgodnie ze stanem faktycznym.
4.				4. Umożliwienie podziału terenu na 3 działki o powierzchni 1500 m2	dz. ew. nr 1, obr. 3	4.1-MN i 4.2-MN/KDw	+				Plan nie ustala podziału działek na terenach 4.1-MN i 4.2-MN/KDw, Przeprowadzone w ramach opracowania projektu planu studia i analizy, w tym: konieczność zachowania ciągłości terenów zieleni wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 719 oraz w połączeniu z ujściem „Parowu Sójek”, uwzględnienie wpływu zainwestowania na sąsiadujący rezerwat przyrody, konieczność ochrony stosunków wodnych, uciążliwość wynikająca z sąsiedztwa z drogą wojewódzką nr 719, istniejący stan zagospodarowania oraz rozmieszczenie zabudowy sąsiadującej, miały wpływ na określenie dopuszczalnej wielkości terenów przeznaczonych pod zabudowę i usytuowanie zabudowy w sąsiedztwie ul. Orlej. Ustalenia projektu planu mieszczą się w ramach określonych przez Studium i stanowią jego uszczegółowienie w skali 1:1000. W związku z powyższym uzasadnione jest ograniczenie wielkości terenów dopuszczonych do zabudowy. Uwagę należy uwzględnić o powiększenie powierzchni terenu 4.1-MN nieprzekraczające 400 m2 tak, aby powierzchnia terenu umożliwiała podział na 3 działki o pow. min. 1500 m2 zgodnej z normatywem Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna, bez zmiany pozostałych ustaleń plan

5.				5. Nie wyznaczać linii zabudowy od strony terenu 2-ZN.	dz. ew. nr 1, obr. 3	4.1-MN		-	-	Uzasadnienie analogiczne jak w punkcie 4. Uzasadnione jest ograniczenie możliwości sytuowania budynków, w tym wyznaczenie linii zabudowy od strony północnej i zachodniej linii rozgraniczającej terenu przeznaczonego pod zabudowę, tj. na granicy z terenami zieleni naturalnej (2-ZN) wyznaczonymi w projekcie planu.
6.				6. Zwiększyć powierzchnię terenu pod zabudowę.	dz. ew. nr 1, obr. 3	4.1-MN i 4.2-MN/KDw	+			Uzasadnienie analogiczne jak w punkcie 4. W związku z przytoczonymi powyżej argumentami uzasadnione jest ograniczenie wielkości terenów dopuszczonych do zabudowy. Uwzględniając powyższe, uwagę należy uwzględnić o powiększenie powierzchni terenu 4.1-MN nieprzekraczające 400 m ² tak, aby powierzchnia terenu umożliwiała podział na 3 działki o pow. min. 1500 m ² zgodnej z przyjętym normatywem dla Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna.
7.				7. Usunąć zapis dot. zakazu grodzenia terenów zieleni naturalnej.	dz. ew. nr 1, obr. 3	2-ZN	+			Przeznaczenie terenu pod zielen naturalną, zgodnie ze stanem faktycznym, nie stanowi podstaw do wykupu terenu na cele publiczne. Zakaz ogrodzenia terenu stanowi poważne ograniczenie własności prywatnej i utrudnia użytkowanie terenu, w tym zachowanie czystości, porządku i bezpieczeństwa oraz może spowodować roszczenia w stosunku do miasta. Należy wprowadzić korektę do tekstu planu – dopuścić ogrodzenie terenu stanowiącego prywatną własność.
8.	27.07.06	Rydian Władysław	ul. Orła 30 05-807 Podkowa Leśna	1. Wniosek dotyczący zabudowania terenów objętych planem do drogi nr 719	Obszar objęty planem	Obszar objęty planem		-	-	Przeprowadzone w ramach opracowania projektu planu studia i analizy, w tym: konieczność zachowania ciągłości terenów zieleni wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 719 oraz w połączeniu z ujściem „Parowu Sójek”, uwzględnienie wpływu zainwestowania na sąsiadujący rezerwat przyrody, konieczność ochrony stosunków wodnych, uciążliwość wynikająca z sąsiedztwa z drogą wojewódzką nr 719, istniejący stan zagospodarowania, rozmieszczenie zabudowy sąsiadującej, historyczny rozwój miasta, ochrona walorów krajobrazowych miały wpływ na określenie dopuszczalnej wielkości terenów przeznaczonych pod zabudowę i usytuowanie zabudowy w sąsiedztwie ul. Orlej. Ustalenia projektu planu mieszczą się w ramach określonych przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i stanowią jego uszczegółowienie w skali 1:1000. W związku z powyższym przeznaczenie większej ilości terenów pod zabudowę, a w szczególności zabudowa terenów wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 719, jest niekorzystne zarówno ze względu na ochronę walorów przyrodniczych obszaru, jak i ochronę krajobrazu miejskiego i walorów zabytkowych.
11.	28.07.06	Maria Wolska	Biuro Rady Miasta ul. Akacyjowa 39/41 05-807 Podkowa Leśna	1. Za mały wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu zieleni naturalnej 2-ZN (w planie ustalono min. 90%).	2-ZN	2-ZN		-	-	W projekcie planu przewidziano możliwość lokalizowania ścieżek i drózek pieszych, miejsc odpoczynku, zbiorników i cieków wodnych itp. elementów zagospodarowania, które zgodnie z definicją nie stanowią powierzchni biologicznie czynnej i zgodnie z projektem mogą zajmować nie więcej niż 10% powierzchni terenu.
12.				2. Zastrzeżenie budzi dopuszczenie lokalizowania funkcji sportowych lub kulturalnych oraz obiektów małej architektury.	2-ZN	2-ZN		-	-	Teren 2-ZN stanowi element „pierścienia” terenów zieleni w mieście i może być wykorzystywany dla celów rekreacyjnych i wypoczynkowych, jak również można na nim lokalizować terenowe obiekty sportowe np. place do gier lub obiekty kultury np. wystawy plenerowe. Urządzeniom tym mogą towarzyszyć obiekty małej architektury takie jak: ławki, siedziska, kosze na śmieci. Projekt planu nie dopuszcza na tym terenie lokalizowania budynków, ewentualne urządzenia muszą być obiektami terenowymi.
13.				3. Za mały wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu zieleni leśnej 3-ZL (w planie ustalono min. 90%).	3-ZL	3-ZL		-	-	W projekcie planu przewidziano możliwość lokalizowania ścieżek i drózek pieszych, miejsc odpoczynku, zbiorników i cieków wodnych itp. elementów zagospodarowania, które zgodnie z definicją nie stanowią powierzchni biologicznie czynnej i zgodnie z projektem mogą zajmować nie więcej niż 10% powierzchni terenu.

14.				4. Zastrzeżenie budzi dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury	3-ZL	3-ZL		-	-	Przy ścieżkach pieszych możliwe jest lokalizowanie miejsc odpoczynku z obiektami małej architektury takimi jak: ławki, siedziska, kosze na śmieci.
15.				5. Pomyłka w opisie terenu w tekście planu „1.2-ZL/KDw”	4.1-MN, 4.2-MN/KDw	4.2-MN/KDw	+			Poprawić oczywistą pomyłkę w tekście planu: w miejsce „1.2-ZL/KDw” wpisać „4.2-MN/KDw”.
16.				6. Zastrzeżenie budzi dopuszczenie lokalizowania usług	4.1-MN, 4.2-MN/KDw	4.1-MN		-	-	W planie dopuszczono lokalizowanie usług wyłącznie w formie lokali usługowych w budynkach mieszkalnych i nie większych niż 0,25% powierzchni użytkowej domu. Nie dopuszcza się lokalizowania wolnostojących budynków usługowych. Ujednolicenia wymaga współczynnik dopuszczenia usług – należy wprowadzić korektę współczynnika z 0,25% na 0,30% jak w projekcie planu zagospodarowania dla całego miasta.
17.				7. Za mały wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (w planie ustalono min. 70%)	4.1-MN, 4.2-MN/KDw	4.1-MN, 4.2-MN/KDw		-	-	Ze względu na położenie terenu i uwarunkowania środowiska przyrodniczego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewidziano ograniczenia gabarytów budynków i powierzchni terenów utwardzonych oraz ustalono wysoki wskaźnik terenów biologicznie czynnych minimum 70%. Możliwość lokalizacji zabudowy oraz dojść i dojazdów do budynków ogranicza ilość terenów przeznaczonych pod zieleń. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% dla zabudowy jednorodzinnej jest przyjmowany w wielu opracowaniach planistycznych, np. w ustaleniach dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
20.	23.03.06	Kupliński Maciej Jerzy Kupliński Jerzy Lucjan	ul. Żeliwna 21/40 81-159 Gdynia ul. Startowa 21d/19 80-461 Gdańsk	1. Wniosek wprowadzenia zabezpieczeń akustycznych wzdłuż drogi nr 719 na odcinku pomiędzy ul. Gołębią i wylotem Parowu Sójek, zabezpieczenia w postaci pasa zieleni, wału ziemnego lub ekranów akustycznych	Pas terenów wzdłuż drogi nr 719 pomiędzy ul. Gołębią i wylotem Parowu Sójek	1.1-ZL	+	-	-	Uwaga zgłoszona do projektu planu Podkowy Leśnej, została skierowana do rozpatrzenia w niniejszym planie. Zgodnie z ustaleniami planu przewiduje się zachowanie pasa zieleni wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 719, pełniącego funkcję zieleni izolacyjnej. Inne rodzaje zabezpieczeń akustycznych realizowanych w pasie drogowym leżą poza granicami objętymi planem i pozostają w kompetencji zarządcy drogi.