

			ominięcie i nie blokowanie ronda na drodze powiatowej w Ceglówie, czyli skrzyżowania ulic Piłsudskiego i Poprzecznej. Proponowane przez nas rozwiązanie prezentuje załącznik nr 1 do niniejszej uwagi. Informujemy również, że z godnie z pismem Wójta Gminy Ceglów-pana Krzysztofa Miklaszewskiego z dn. 05.11.2010r. (załącznik nr 2). Powyższa kwestia miała zostać „rozpatrzona na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ceglów”.					
6.	03.08.2015	[...]*	W związku z aktualizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ceglów zgłaszamy uwagi i wnosimy o: 1. korektę przebiegu drogi oznaczonej na mapie jako 50KD(D), tak by uniknąć kolizji przebiegu drogi z budynkiem altanki, zlokalizowanym na będących naszą własnością działkach oznaczonych na planie numerami 1416, 1417, 1418. Z uwagi na użytkowanie ww. obiektu od kilkudziesięciu lat przez mojego tatę i z uwagi na jego wiek i wartość sentymentalną związaną dla niego z tym budynkiem proszę o korektę przebiegu planowanej drogi. Uważam również, że dla gminy, taka korekta zniesie ewentualne dodatkowe koszty związane z wywłaszczeniem	- Nr ewid. działki: 1416, 1417, 1418; - oznaczenie przeznaczenia wg projektu planu: symbol 50 KD(D)		Mapy uzyskane z Państwowego Zasobu Geodezyjnego nie wskazują na istnienie altany na ww. działkach. Ponadto, altana nie jest obiektem trwale związanym z gruntem. Po wnikliwej analizie mając na uwadze zachowanie funkcjonalności i użyteczności projektowanej drogi Wójt Gminy nie widzi zasadności zmiany przebiegu drogi ze względu na powyższy obiekt. Przesunięcie drogi powodowałoby dalsze kolizje z istniejącą zabudową oraz zakłócenie funkcjonalności komunikacji w przebiegu drogi lokalnej. Korekta przebiegu drogi jest niezasadna, z uwagi na mniej korzystne rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej.		Mapy uzyskane z Państwowego Zasobu Geodezyjnego nie wskazują na istnienie altany na ww. działkach. Ponadto, altana nie jest obiektem trwale związanym z gruntem. Po wnikliwej analizie mając na uwadze zachowanie funkcjonalności i użyteczności projektowanej drogi Wójt Gminy nie widzi zasadności zmiany przebiegu drogi ze względu na powyższy obiekt. Przesunięcie drogi powodowałoby dalsze kolizje z istniejącą zabudową oraz zakłócenie funkcjonalności komunikacji w przebiegu drogi lokalnej. Korekta przebiegu drogi jest niezasadna, z uwagi na mniej korzystne rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej.
			2. utrzymanie dotychczasowej drogi o oznaczeniu 8KUD zgodnie z jej przebiegiem wyznaczonym na mapie będącej załącznikiem do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceglów zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/204/10 Rady Gminy Ceglów z dnia 21 października 2010r., oraz na mapie będącej załącznikiem do planu	- nie dotyczy; - oznaczenie przeznaczenia wg projektu planu: częściowo na terenach oznaczonych symbolami: 97MN/U, 31w, 29R, 30R, 1P/U, 4KD(L), 101MN/U;		Wójt Gminy, z punktu ekonomicznych rozwiązań nie widzi zasadności obsługi komunikacyjnej wzdłuż terenów kolejowych. Wszystkie grunty rolne obecnie posiadają dojazd poprzez istniejącą sieć dróg, tj. przylegają do drogi powiatowej nr 2230W. W celu poprawy obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod budownictwo zaprojektowano drogę gminną		Wójt Gminy, z punktu ekonomicznych rozwiązań nie widzi zasadności obsługi komunikacyjnej wzdłuż terenów kolejowych. Wszystkie grunty rolne obecnie posiadają dojazd poprzez istniejącą sieć dróg, tj. przylegają do drogi powiatowej nr 2230W. W celu poprawy obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod budownictwo zaprojektowano drogę gminną

			zagospodarowania części miejscowości Ceglów przyjętego Uchwała Rady Gminy Ceglów Nr XVII/96/04. Droga ta jest od kilkudziesięciu lat użytkowana jako dojazd do pól. Wykreślenie tej drogi z map przyczyni się do pogorszenia obecnie funkcjonującego układu komunikacyjnego oraz obniży użyteczność działek.		dojazdową oznaczoną symbolem 50KD(D). Stosownie do możliwości finansowych gminy związanych z zadaniami własnymi, nie jest możliwa realizacja drogi 8KUD (położonej wzdłuż terenów kolejowych) wg obowiązującego obecnie planu.		dojazdową oznaczoną symbolem 50KD(D). Stosownie do możliwości finansowych gminy związanych z zadaniami własnymi, nie jest możliwa realizacja drogi 8KUD (położonej wzdłuż terenów kolejowych) wg obowiązującego obecnie planu.
7.	03.08.2015	[...]*	Po zapoznaniu się z projektem „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miejscowości Ceglów” zwracamy się z wnioskiem o zmianę przeznaczenia niezabudowanej działki nr 156, której właścicielem jest Urząd Gminy w Cegłowie z usługowej (U) i zakwalifikowanie jej pod drogę lokalną, która naszym zdaniem będzie niezbędna do połączenia ul. Piłsudskiego z ulicą, przy której znajduje się oczyszczalnia ścieków, tj. projektowaną drogą 50 KD(D). Nadmieniamy, że działka nr 156 ma szer. ok. 10m i wykorzystanie jej na działalność usługową, wg naszej opinii, nie jest możliwe, a zakwalifikowanie jej pod drogę pozwoli na dojazd do głębiej położonych pawilonów handlowo-usługowych na działce gminnej nr 157 oraz zapewni lepszą komunikację terenów mieszkaniowo-usługowych przy projektowanej drodze nr 50KD(D) z centrum Cegłowa. Jednocześnie droga ta mogłaby mieć przeznaczenie przeciwpożarowe oraz jako dojazd do cmentarza rzymsko-katolickiego od strony południowej, co umożliwi konduktom pogrzebowym ominiecie i nie blokowanie ronda na drodze powiatowej w Cegłowie, czyli skrzyżowania ulic Piłsudskiego i Poprzecznej. Proponowane przez nas rozwiązanie prezentuje załącznik	- Nr ewid. działki: 156; - oznaczenie przeznaczenia wg projektu planu: symbol 5U;	Działka o nr ewid. 156 łącznie z działką o nr ewid. 157, której właścicielem jest Gmina Ceglów i przeznaczona jest według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ceglów pod zabudowę usługową. Plan przewiduje ww. działkę pod zabudowę usługową zgodnie z zapisami zawartymi w Studium. Działka o nr ewid. 157 oraz tereny mieszkaniowo-usługowe położone przy projektowanej drodze 50KD(D) posiadają zapewnienie wystarczającej obsługi komunikacyjnej. W razie konieczności, w przyszłości istnieje możliwość dopuszczenia obsługi komunikacyjnej na działce objętej wnioskiem na zasadzie prawa przejazdu i przechodu.	Działka o nr ewid. 156 łącznie z działką o nr ewid. 157, której właścicielem jest Gmina Ceglów i przeznaczona jest według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ceglów pod zabudowę usługową. Plan przewiduje ww. działkę pod zabudowę usługową zgodnie z zapisami zawartymi w Studium. Działka o nr ewid. 157 oraz tereny mieszkaniowo-usługowe położone przy projektowanej drodze 50KD(D) posiadają zapewnienie wystarczającej obsługi komunikacyjnej. W razie konieczności, w przyszłości istnieje możliwość dopuszczenia obsługi komunikacyjnej na działce objętej wnioskiem na zasadzie prawa przejazdu i przechodu.	

			nr 1 do niniejszej uwagi. Informujemy również, że zgodnie z pismem Wójta Gminy Ceglów- p. Krzysztofa Miklaszewskiego z dn. 05.11.2010 powyższa kwestia miała zostać „rozpatrzona na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ceglów”.					
8.	04.08.2015	[...]*	Na terenie działek o nr 33 i 7, położonych w obszarze oznaczonym w projekcie 101 MN/U umożliwić zabudowę zagrodową, tj. całe działki oznaczyć MN/U/RM. Na terenie działki nr 7 prowadzona jest od ponad 50 lat gospodarka pasieczna. Działka nr 7 łączy się z działką nr 33, która została częściowo objęta oznaczeniem RM (zabudowa zagrodowa). Przeznaczenie dz. nr 7 i części dz. nr 33 pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług, (MN/U) może prowadzić do nieporozumień, co do możliwości hodowli pszczoł.	- Nr ewid. działki: 33, 7; - oznaczenie przeznaczenia wg projektu planu: symbole 5RM, 2MN/U;		Uwaga niezasadna. Nieuzasadnione jest wprowadzenie do projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej usług nieuciążliwych jednej działki o przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową. Plan dopuszcza zagospodarowanie tymczasowe bez wskazania terminu, do czasu zagospodarowania na cele mieszkaniowe, co skutkuje zachowaniem istniejącej funkcji, związanej z działalnością rolniczą (pasieką).		Uwaga niezasadna. Nieuzasadnione jest wprowadzenie do projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej usług nieuciążliwych jednej działki o przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową. Plan dopuszcza zagospodarowanie tymczasowe bez wskazania terminu, do czasu zagospodarowania na cele mieszkaniowe, co skutkuje zachowaniem istniejącej funkcji, związanej z działalnością rolniczą (pasieką).
			W części opisowej projektu planu w §16 ust.5, §17 ust. 4., §18 ust.4 i §19 ust.4 po wyrażeniu „jednorazowej opłaty” należy dodać wyrażenie, „o której mowa w §36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.u. z 2015, poz. 199 t.j.).	- nie dotyczy;		Wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu. Stawki procentowe oraz opłata, o których mowa w §16 ust.5, §17 ust. 4., §18 ust.4 i §19 ust.4 są elementem obowiązkowym planu, zdefiniowanym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, ze zm.).		Wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu. Stawki procentowe oraz opłata, o których mowa w §16 ust.5, §17 ust. 4., §18 ust.4 i §19 ust.4 są elementem obowiązkowym planu, zdefiniowanym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, ze zm.).
			Nie nawiązano do komunikacji zaplanowanej w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, co powoduje pozostawienie działek, które stały się własnością Gminy Ceglów z tytułu zatwierdzenia podziałów	- Nr ewid. działki: 970/5, 970/3, 628/8, 628/5; - oznaczenie przeznaczenia wg projektu planu: symbol 23MN/U;		Przez okres obowiązywania planu nie zaistniała możliwość wykupienia części pozostałych działek pod drogi dojazdowe. Działki położone w kwartale 23MN/U posiadają obsługę komunikacyjną poprzez drogi: 16KD(D), 22KD(D) oraz 03KD(L). Ponadto, plan zabezpiecza		Przez okres obowiązywania planu nie zaistniała możliwość wykupienia części pozostałych działek pod drogi dojazdowe. Działki położone w kwartale 23MN/U posiadają obsługę komunikacyjną poprzez drogi: 16KD(D), 22KD(D) oraz 03KD(L). Ponadto, plan zabezpiecza

		<p>nieruchomości i przeznaczeniem na drogi bez nawiązania do komunikacji. Za działki te zapłacono odszkodowanie ze środków publicznych. Brak utrzymania projektów dróg np. na terenie oznaczonym 23 MN/U powoduje pozostawienie działek o nr 970/5, 970/3, 628/8, 628/5 w próżni urbanistycznej. Czy Gmina Cegłów ma zamiar użytkować je rolniczo? Po czym gruncie dojeżdżać do tych działek? Czy będą zbywane w drodze przetargu? Jeżeli kupi je były właściciel to co z zapłaconym odszkodowaniem?</p>			<p>możliwość wyznaczenia, w razie potrzeby, dróg wewnętrznych. Działki o nr ewid. 970/5, 970/3, 628/8, 628/5 zostały wydzielone celem stworzenia ciągu komunikacyjnego zgodnie z obowiązującym planem. Z uwagi na brak zainteresowania właścicieli pozostałych działek, w czasie obowiązywania planu nie było możliwości zrealizowania ciągu komunikacyjnego zaplanowanego w obecnie obowiązującym planie. Gmina jest zmuszona odstąpić od realizacji ww. inwestycji. W wyniku podziału działki 628 i braku możliwości obsługi przez drogi wskazane w obowiązującym planie właściciele zostali zmuszeni zapewnić dostęp do drogi publicznej ustanawiając nieodpłatne i nie ograniczone czasowo prawo przechodu i przejazdu. Tworzy się zatem wewnętrzna alternatywna komunikacja biegnąca niezgodnie z projektowaną w planie. Jest zatem prawdopodobne, że bardziej realną do realizacji jest dostęp do istniejącej sieci dróg aniżeli utworzenie nowych, biorąc również pod uwagę iż proces zabudowy działek już postępuje. Obsługa komunikacyjna wskazanych działek odbywać się może dodatkowo poprzez dostęp do drogi publicznej na zasadach prawa przechodu i przejazdu. Plan dopuszcza w terenach oznaczonych MN/U realizację infrastruktury technicznej i komunikacji.</p>	<p>możliwość wyznaczenia, w razie potrzeby, dróg wewnętrznych. Działki o nr ewid. 970/5, 970/3, 628/8, 628/5 zostały wydzielone celem stworzenia ciągu komunikacyjnego zgodnie z obowiązującym planem. Z uwagi na brak zainteresowania właścicieli pozostałych działek, w czasie obowiązywania planu nie było możliwości zrealizowania ciągu komunikacyjnego zaplanowanego w obecnie obowiązującym planie. Gmina jest zmuszona odstąpić od realizacji ww. inwestycji. W wyniku podziału działki 628 i braku możliwości obsługi przez drogi wskazane w obowiązującym planie właściciele zostali zmuszeni zapewnić dostęp do drogi publicznej ustanawiając nieodpłatne i nie ograniczone czasowo prawo przechodu i przejazdu. Tworzy się zatem wewnętrzna alternatywna komunikacja biegnąca niezgodnie z projektowaną w planie. Jest zatem prawdopodobne, że bardziej realną do realizacji jest dostęp do istniejącej sieci dróg aniżeli utworzenie nowych, biorąc również pod uwagę iż proces zabudowy działek już postępuje. Obsługa komunikacyjna wskazanych działek odbywać się może dodatkowo poprzez dostęp do drogi publicznej na zasadach prawa przechodu i przejazdu. Plan dopuszcza w terenach oznaczonych MN/U realizację infrastruktury technicznej i komunikacji.</p>
9.	[...]*	<p>Brak planów komunikacji na zwartych dużych terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Ustawodawca dopuszcza wydzielanie dróg wewnętrznych, lecz przy układzie własnościowym w Cegłowie, gdzie przeważają wąskie, długie działki powoduje to wydzielanie „sięgaczy” o szer. min. 5- 6m i w przyszłości problemach komunikacyjnych. To na Gminie ciąży obowiązek planowania</p>	<p>- Nr ewid. działki: nie dotyczy; - oznaczenie przeznaczenia wg projektu planu: symbol 1 MN/U;</p>		<p>Gmina zaplanowała układ komunikacyjny dostosowany do potrzeb i możliwości finansowania zgodnie z zadaniami własnymi. Wszystkie tereny objęte planem posiadają obsługę komunikacyjną w postaci dróg publicznych gminnych. Dodatkowo, zapisy planu dopuszczają realizację wyznaczania w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej komunikacji, służącej obsłudze terenów budowlanych</p>	<p>Gmina zaplanowała układ komunikacyjny dostosowany do potrzeb i możliwości finansowania zgodnie z zadaniami własnymi. Wszystkie tereny objęte planem posiadają obsługę komunikacyjną w postaci dróg publicznych gminnych. Dodatkowo, zapisy planu dopuszczają realizację wyznaczania w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej komunikacji, służącej obsłudze terenów budowlanych</p>

			<p>urbanistycznego, a nie na pojedynczym właścicielu nieruchomości. Brak zaplanowania terenów pod drogi (ulice) lokalne będzie powodował, że w nieodległej przyszłości, w niedużej miejscowości, jaką jest Cegłów, trzeba będzie przebyć 1,5 do 2km, by dostać się do sąsiada mieszkającego w odległości 200m. Wnoskujemy, by na obszarze oznaczonym 1 MN/U, który nie jest jeszcze zabudowany, zaplanować co najmniej 2 drogi dojazdowe, łączące 01KD(D) i 02KD(D)tak, by był możliwy podział działek objętych terenem zgodnie z zapisem projektu planu zagospodarowania przestrzennego- § ust. 2 pkt.2a.</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 1 ust.1 i art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz.1182, ze zm.)

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Krzysztof Janicki