

W00.0000 275A.2015

ZARZĄDZENIE NR
BURMISTRZA WOŁOMINA

z dnia 28.07.2015 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. "Os. Sławek II" w Wołominie**

Na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Os. Sławek II” w Wołominie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 06.07.2015 r. do 05.08.2015 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 26.08.2015 r. rozpatruje się w sposób określony w załączniku do zarządzenia.

2. W związku z negatywnym rozpatrzeniem uwag skierowuje się plan na sesję Rady Miejskiej w Wołominie.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Wołominie.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ

Elżbieta Radwan

NACZELNIK WYDZIAŁU
Urbanistyki

Paweł Seweryniak

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
Żaneta Bartoszek

RADCA PRAWNY
Lb-1040

Zast. BURMISTRZA

Sylwester Jagodziński

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PONOWNIE WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Sławek II”, położonego pomiędzy ulicami: Geodetów, Głowackiego, Kleberga do granicy obszaru obowiązującego planu (teren stolarni) w Wołominie.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza miasta w sprawie uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
1.	03-08-2015	Bogdan Czerwinski	Prośba o dokonanie zmiany w projektowanym planie wnioskowanych działek z proponowanej przez Urząd zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1M/U na zabudowę przemysłowo-usługową symbol 1P/U. W/w działki zostały zakupione przeze mnie kilka lat temu z myślą o powiększeniu w przyszłości istniejącego obok zakładu stolarskiego. W roku 2011, decyzją nr 121/2011 otrzymałem od Burmistrza warunki zabudowy na budowę na w/w działkach hali magazynowej w celu powiększenia istniejącego zakładu. W dniu 12.11.2014r uzyskałem pozwolenie od Starosty Wołomińskiego na budowę w/w budynku, które stało się prawomocne w dniu 15.12.2014r. Budowa budynku magazynowego ma na celu dalszy rozwój zakładu stolarskiego, a przeznaczenie tego terenu pod budownictwo mieszkalne i usługowe zablokuje w przyszłości możliwość rozbudowy zakładu. Jednocześnie pragnę zaznaczyć, iż na części w/w działek od strony ulicy Geodetów przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia, która i tak stanowi uciążliwość dla planowanej w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej.	Dz. 70, 71, 72, 73 i 74 obręb 09, położonych przy ul. Geodetów	Teren 1MN, U		nieuwzględniona	Zasieg terenów produkcyjnych wyznaczono zgodnie z wytycznymi rysunku Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Spełnienie wniosku oraz powiększenie obszaru terenu produkcji skutkowałoby niezgodnością ze Studium.
2.	05-08-2015	Walenty i Ewa Żoch	1. wniosek o odszkodowanie za obniżenie wartości działek nr ewid. 123 i częściowo działki nr ewid. 122 obręb 9 w Wołominie poprzez przejęcie 13 m na ulicę Diamentową 3KD-D 2. §3, ust. 1, pkt. 1 wnosimy o poprawienie punktu: Jezeli w uchwale jest mowa o dojeździe wewnętrznym należy przez to rozumieć nie wydzielony i wydzielony na rysunku planu pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej 3. §6 Wnosimy aby dodać punkt 11, KD-PJ Teren publicznego ciągu pieszo-jazdnego. 4. §16 Wnosimy aby dodać symbol KD-PJ jako teren pod	Działki 122 i 123 obręb 9	Tereny 4MN/U, 5MN/U, 2MN, 3MN, 3KD-D, 7KD-D 1KD-P		1. nieuwzględniona 2. nieuwzględniona 3. nieuwzględniona 4. nieuwzględniona	1. Regulacja kwestii odszkodowawczych nie jest przedmiotem planu 2. Zapis sprzeczny z definicją dojazdu wewnętrznego. Wydzielony na rysunku "pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej" jest drogą publiczną lub wewnętrzną 3. i 4. Wewnętrzne ciągi pieszo-jazdnego nie są przestrzeniami publicznymi. Gradiację dróg publicznych reguluje Ustawa o drogach publicznych. Plan nie wyznacza terenów KD-PJ.

		5. §19 ust. 2 Zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana w dowolnych proporcjach w ramach jednej działki budowlanej, w samodzielnych budynkach lub jako obiekty wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne. Pod warunkiem, że długość ściany wyżej wymienionej zabudowy nie może być większa niż 25m. Droga to obszar oznaczony na mapie symbolem MN-U. Uzasadnienie: ust. 2 narusza prawa własności mojej działki nr ewid 123 co powoduje nieuzasadnione faworyzowanie podmiotu, który bez żadnych własnych ograniczeń uzyska korzyści naszym kosztem. Dotyczy to właściciela działki nr ewid 152, 159 i 124/2 który planuje wybudować przedszkole na tych trzech działkach o długości ściany bocznej 60m. Nie ma zgody na takie warunki. W związku z tym w § 19 ust. 2 należy wprowadzić ograniczenia co do długości lub elewacja frontowa nie może być inna z tyłu budynku 6. §19, ust. 4, pkt 2. Wnosimy o dopisanie podpunktu d) o następującej treści: nie mniejsza niż 600 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową nie przekraczającą 150 m² użytkowych. 7. §19, ust. 4, pkt 4 Powierzchnia zabudowy powinna być nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej Uzasadnienie: Punkt 4 - 50% powierzchni zabudowy na powierzchni działki budowlanej jest nie zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. 8. §19, ust. 8, pkt 1 Wnosimy o wysokość budynku nie większą niż 6m. Uzasadnienie: Z powodu wąskich działek znajdujących się na tym terenie oraz graniczących ze sobą. 9. Na terenie 4 MN-U i 5 MN-U usługi zaprojektować tylko wzdłuż drogi 635 zgodnie z rysunkiem na załączonej przez nas mapie oznaczonym a, b, c, d Uzasadnienie: Zgodnie ze studium uwarunkowań teren ten jest oznaczony symbolem MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a nie MN-U. Działki są już zagospodarowane w postaci domków jednorodzinnych o średniej wielkości 500m. wszelkie zmiany wprowadzą tylko chaos urbanistyczny. Usługi powinny być projektowane przy ulicach głównych. 10. Zaprojektować od drogi 3KD-D drogę wewnętrzną, sięgacz lub ciąg pieszo-jezdny o szerokości 7.5m na działce nr ewid 117 zgodnie z rysunkiem na załączonej przez nas mapie. Taka droga była zaprojektowana w poprzednim planie przestrzennym oraz wykupiona od nas przez Urząd Miasta Włomin i nie można jej likwidować w celu odsprzedaży jako działki budowlanej osobom trzecim, ponieważ zaprojektowane są wjazdy w postaci bram do działek nr ewid 116, 118 i 109. Sprzedać można jedynie pozostającą część zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego. 11. Teren publicznego ciągu pieszego IKD-P należy zmienić na symbol IKD-PJ teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego do ulicy Głowackiego 2KD-L lub ulicę 7KD-D przedłużyć do ulicy			5. Wniosek wkrocza nadmiernie w prawo kształtowania zabudowy przez właściciela działki. W planie ustalono wskaźniki urbanistyczne wynikające z delegacji ustawowej, a wnioskowane zapisy nie mają umocowania prawnego. 6. Powierzchnie działek budowlanych zostały ustalone po analizie wielkości tychże działek w obszarze planu - wielkości są optymalne pod kątem racjonalnego ich zagospodarowania. W stosunku do wniosku o ustalenie powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, wskazuje się, że z uwagi na uciążliwość generowane przez ul. Geodetów (o charakterze tranzytowym w skali regionu), pas terenów bezpośrednio do niej przylegających, predysponowany jest do lokalizacji o charakterze komercyjnym, w związku z czym ustalono równowagę funkcji usługowych i mieszkalnych. 7. Ustalona w projekcie planu dopuszczona powierzchnia zabudowy jest optymalna w celu realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej. 8. Wysokość nowej zabudowy została ustalona uwzględniając wysokość istniejących budynków w obszarze oraz realia inwestowania i ekonomicznego wykorzystania działek budowlanych. Wysokość 6m odpowiada zabudowie parterowej i podmiejskiej - nie ma racji bytu w centralnych rejonach miasta. 9. Plan w terenach 4MN/U i 5MN/U dopuszcza zabudowę mieszkaniowo-usługową gdzie zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana w dowolnych proporcjach w ramach jednej działki budowlanej, w samodzielnych budynkach lub jako obiekty wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne. Dlatego też właściciel danej nieruchomości w sposób właściwy dla danej inwestycji może ją zagospodarować. Dopuszczalne jest zatem również zagospodarowanie działek wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Ponadto wskazuje się na uciążliwości komunikacyjne ul. Geodetów o charakterze tranzytowym, które to powodują ze pas terenów przylegających do tej ulicy predysponuje je raczej do działalności komercyjnej, w związku z czym funkcja usługowa została ustalona jako równoważna. 10. Realizacja zaproponowanej drogi nie ma uzasadnienia ekonomicznego. 11. Zmiana przedmiotowego ciągu pieszego na pieszo-jezdny nie ma uzasadnienia ekonomicznego. Układ drogowy został zaprojektowany do obsługi istniejących działek, co nie wyklucza możliwości wydzielania dróg wewnętrznych przy podziale działek na wtórnie. Układ drogowy zaprezentowany w planie został jest optymalny geometrycznie i ekonomicznie.	5. nieuwzględniona 6. nieuwzględniona 7. nieuwzględniona 8. nieuwzględniona 9. nieuwzględniona 10. nieuwzględniona 11. nieuwzględniona
--	--	---	--	--	---	---

[illegible]

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Wolfgang: 16.09.2014 ISTRA

~~Sytwentyl Jagodziński~~
~~Burmistrz Włodzima~~
~~7 Lipca Burmistrza~~

NACZELNIK WYDZIAŁU
Urbanistyki
Paweł Seweryniak