

WOW. 0080.159.2015

**ZARZĄDZENIE
BURMISTRZA WOŁOMINA**
Nr 159/2015..... z dnia 14 marca 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 05.03.2015 r. do 03.04.2015 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 24.04.2015 r. rozpatruje się w sposób określony w załączniku do zarządzenia.
2. W związku z pozytywnym rozpatrzeniem części uwag skierowuje się plan po poprawkach do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

§2

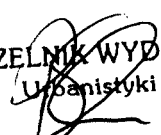
Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Wołominie.

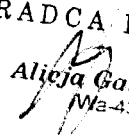
§3

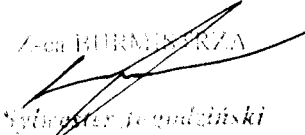
Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ

Jolanta Radwan

NACZELNIK WYDZIAŁU
Urbanistyki

Paweł Seweryniak

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY

Alicja Gauronśka
Wa-4342

Z-ca BURMISTRZA

Sylwester Jęgodziński

Załącznik do Zarządzenia Burmistrza Wołomina Nr 159/2015 z dnia 2.06.2015

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PONOWNIE WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwa 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 w sprawie uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały nr. z dnia		Uwagi	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	09-03-2015	Bogdan Czerwinski	Uwaga o uwzględnienie w projekcie planu wydanego prawomocnego pozwolenia na budowę budynku hali magazynowej. 1. Zgodnie z § 7 pkt 3 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza on lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki. Posadowienie budynku tak blisko granicy działki zakłóca możliwość zagospodarowania sąsiednich działek, zwłaszcza w przypadku działek zabudowywanych w drugiej kolejności oraz znacząco zmniejsza wartość działek, które będą zabudowywane w drugiej kolejności. W związku z tym wnioskuję o wykreślenie tego punktu z projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu i zastosowanie zapisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późniejszymi zmianami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich istnienie, ze szczególnym uwzględnieniem zapisów §12 pkt 1 i pkt 2. 2. z działek o nr (83/3, 83/4, 84/3, 84/4, 85/3, 85/4, 86/3, 86/4, 87/3, 87/4, 88/5, 88/7) wydzielona została droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona numerem 4KDD, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jej szerokość będzie wynosiła 12m. Wnioskuję o zaplanowanie 10 metrowej szerokości drogi 4KDD. Droga ta posiada połączenie z 2 innymi ulicami (Głowackiego i Wiosenna) i w związku z tym nie zachodzi konieczność zawracania na niej samochodów co mogłoby uzasadniać jej większą od	Działki nr ew. 70.71.72.73.74 obręb 09	Działki w przeważającej części zlokalizowane są w terenach IMN U i IMN	+					Skrócono drogę IKDD w zakresie niezbędnym do uwzględnienia prawomocnego pozwolenia na budowę
2.	11-03-2015	Adriana Janowska		Działki nr ew. 83/3, 83/4, 84/3, 84/4, 85/3, 85/4, 86/3, 86/4, 87/3, 87/4, 88/5, 88/7 obręb 09	Działki zlokalizowane są w terenie 4KDD-D	1. - 2. + 3. -				1. Z uchwały usunięty został zapis odnoszący się do sytuowania budynków na granicy działki w związku z czym w tym zakresie obowiązują przepisy odrębne 2. Zmieniona została szerokość drogi na 10 m – drogę zwężono od strony południowej, uwzględniając podziały od strony północnej 3. Przywołany przez składającą uwagę przepis odnosi się wyłącznie do szerokości jezdni, a nie pasa drogi /dojazdu do działki budowlanej. Rozpatrując uwagę zmniejszono wymóg szerokości drogi wewnętrznej z 8m na 6m – uwzględniając §14 ust. 2 Rozporządzenia określający dojazd do działki budowlanej na min 5m oraz fakt, że rozliczenie odległości pomiędzy przewodami kompletu mediów inżynierskich (wodociąg, kanalizacja, gazociąg, linia elektroenergetyczna) wymaga zabezpieczenia pasa gruntu o	

5	14-04-2015	Walepy i Ewa Zoch	odmownej decyzji w naszej sprawie. Zwracamy uwagę, że działka 76/5 i 76/4 nie ma nic wspólnego z terenem 2MN i leży w terenie opisanym jako 1MN a więc i droga nazwana nieście KDD - to własnie ślepa projektowana kosztami terenu naszej działki droga 5KD-D unywajaca się w terenach rolnych na wysokości stolarni, a nie skoljarzona z terenem 2MN droga 6KD-D. Tak więc uzasadnienie że „przedmiotowa droga jest istonym elementem uzupełniającym układ drogowy zaprojektowany w sąsiednim planie miejscowym.” (jakim sąsiednim?) jest absurdalne, poniewaz dotyczy innego terenu (prawdopodobnie 2MN), po którym droga 5KD-D nie przebiega i nie ma nic wspólnego z żadnym sąsiednim planem miejscowym ani nie jest istonym elementem uzupełniającym układ drogowy sąsiedniego planu. To, że projektowana droga nie ingeruje w budynek nie zmienia faktu, że jednak ingeruje raząco w przestrzen oddzielając budynek od projektowanej ulicy uniemożliwiając w istniejącej infrastrukturze zaparkowanie samochodu na posesji. Ponadto w związku z wykonanym już przyłączeniem kanalizacyjnym większość nitki przyłącza wraz ze studzienką rewizyjną klienta znajduje się w projektowanej drodze dojazdowej, więc poza okrojona posesja. Obecnie droga ma 6m szerokości (w tym 2m z naszej działki) i budowa drogi o szerokości 10 metrów z wyprofilowanym fuktem, która prowadzi do nikąd - w tym planie jest nieuzasadniona.	1. Wnosimy zmianę do tyżącą ulicy Diamantowej na mapie oznaczonej symbolem 3 KD-D która zgodnie z projektem planu przestrzennego wynosi 10m. Pozostającą resztę 3m z ul. Diamantowej należy przyłączyć w ramach odszkodowania za obniżenie wartości naszych działek w poprzednim planie przestrzennym do 31 grudnia 1994; do naszej działki nr ewid.123 i częściowo działki nr ewid.122 obręb 9 na mapie oznaczone symbolem 5 MN-U lub w razie przeszkód przyłączenia umożliwić wykupienie przez nas z bonifikatą 95%. 2. §7 ust. 3 Nie dopuszcza się lokalizowania budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej nr ewid.123 i częściowo nr ewid. 122 określone na mapie symbolem 5MN-U. 3. §12, ust. 11 Należy określić ilość miejsc postojowych dla przedszkola 3 miejsca postojowe na 100 m lokalu użytkowego. 4. §19, ust. 4, pkt 2. Wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 500m i nie większa niż 1400m na obszarze działki nr ewid 123 i częściowo działki nr ewid 122 oznaczone na mapie symbolem 5 MN-U lub wykreślić ten punkt. Nie może być tak, że ogranicza się minimalna wielkość działki a pozostawia się bez ograniczeń maksymalną wielkość działki. To jest nadużywanie władztwa planistycznego 5. §19, ust 4, pkt 3. Powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% 6. §19 ust. 6 pkt 1 i 2 Zmienie na wysokość zabudowy nie większa niż 9m, a liczbę kondygnacji nie większą niż 2. 7. Jeżeli uwagi dotyczące §19, ust 4, pkt 2 nie zostaną uwzględnione wnosimy o zmianę terenu usług	Tereny 4MN-U, 5MN-U, 2MN, 3MN, 3KD-D, 7KD-D 1KD-P	Działka 121, 122 i 123	2 - 1 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 -	1. Regulacje zobowiązań finansowych nie należą do przedmiotu ustaleń planu – uwaga bezprzedmiotowa 2. Z uchwały usunięty został zapis odnoszący się do sytuowania budynków na granicy działki w związku z czym w tym zakresie obowiązują przepisy odrębne 3. W uchwale zawarty jest zapis „W przypadku lokalizacji usług, nie wymienionych w ust. 11, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług” - co reguluje liczbę miejsc postojowych również dla przedszkola 4. Zgodnie z Art. 15 ust. 3 pkt 10 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy określa w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Ustawa nie mówi nic o obowiązku ustalania maksymalnych powierzchni działek budowlanych czy też ustalaniu ich w zależności od potrzeb, a co za tym idzie w planie nie możemy ustalać maksymalnych wielkości działek	Podtrzymujemy rozstrzygnięcie z pierwszego wyłożenia. Ponieważ zachodnia linia rozgraniczająca drogi jest uwzględniona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn.: „Osiedle Wiosenna” w Wołominie, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XV-25/2012 z dnia 25 kwietnia 2012 roku, ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2012 roku, poz. 4631 z dnia 11.06.2012 roku
---	------------	----------------------	---	---	--	-------------------------------	--	--	--

[illegible]

e)	elevacje w kolorach: biele, żółci, szarości, brązu i ceglastym			e) + f) +/-	j) - 5. > k) - l) - m) -		4. Tereny 1MN – 5MN a) studium nie dopuszcza zabudowy szeregowej, b) ustalona w projekcie planu dopuszczona powierzchnia zabudowy jest optymalna w celu realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej. c) ustalona w projekcie planu powierzchnia biologicznie czynna jest optymalna w celu realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej. d) ustalony w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy jest optymalny w celu realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej. e) zmieniono zapisy odnoszące się do kolorystyki elewacji. f) zmieniono zapisy odnoszące się do wielkości działek. Rozgraniczono wielkość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej g) miejsca postojowe w projekcie planu zostały rozgraniczone dla rodzaju zlokalizowanych usług zgodnie ze Studium. Stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych h) W projekcie planu ustalono front działki tylko dla przeprowadzenia procedury scalenia i podziału i) W projekcie planu dopuszcza się lokalizację nosników reklamowych ograniczając się tylko ich wielkość. j) Utrzymanie zakazu blachy falistej i trapezowej 5. Obszary 1MN/U – 6MN/U: k) studium nie dopuszcza zabudowy szeregowej, l) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy jest już ustalony na poziomie 50% m) minimalna powierzchnia biologicznie czynna jest już ustalona na poziomie 30% n) zmiana maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 1.2 o) zmiana zapisów odnoszących się do kolorystyki elewacji. p) zmiana zapisów odnoszących się do wielkości działek. Rozgraniczenie wielkości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowej
f)	powierzchnia działki nie mniej niż 500m ² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, nie mniej niż 250m ² dla zabudowy bliźniaczej i nie mniej niż 150m ² dla zabudowy szeregowej						
g)	minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100m ² powierzchni usługowej						
h)	szerokość frontu działki nie mniej niż 10m dla zabudowy bliźniaczej i 7m dla zabudowy szeregowej						
i)	wprowadzenie zapisu dopuszczającego umieszczanie wolnostojących nosników reklamowych i lokalizację nosników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych						
j)	skreślenie zapisu dotyczącego zakazu stosowania w pokryciach dachów blachy falistej i trapezowej						
5. Obszary 1MN/U – 6MN/U:							
k)	zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa						
l)	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%						
m)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%						
n)	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2						
o)	elevacje w kolorach: biele, żółci, szarości, brązu i ceglastym						
p)	powierzchnia działki nie mniej niż 500m ² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej, nie mniej niż 250m ² dla zabudowy bliźniaczej i nie mniej niż 150m ² dla zabudowy szeregowej						
q)	minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100m ² powierzchni usługowej						
r)	szerokość frontu działki nie mniej niż 10m dla zabudowy bliźniaczej i 7m dla zabudowy szeregowej						
s)	wprowadzenie zapisu dopuszczającego umieszczanie wolnostojących nosników reklamowych i lokalizację nosników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych						
t)	skreślenie zapisu dotyczącego zakazu stosowania w pokryciach dachów blachy falistej i trapezowej						

