UZASADNIENIE

(zgodnie z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko)

DO PRZYJĘTEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU „OSIEDLA SŁAWEK II", POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI: GEODETÓW, GŁOWACKIEGO, KLEEBERGA DO GRANICY OBSZARU OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU (TEREN STOLARNI) W WOŁOMINIE

Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVIII-268/05 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 listopada 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Sławek II", położonego pomiędzy ulicami: Geodetów, Głowackiego, Kleeberga do granicy obszaru obowiązującego planu (teren stolarni) w Wołominie, Burmistrz Wołomina ogłosił oraz obwieścił o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Sławek II", położonego pomiędzy ulicami: Geodetów, Głowackiego, Kleeberga do granicy obszaru obowiązującego planu (teren stolarni) w Wołominie, wyznaczając termin składania wniosków i uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 27.10.2010 r.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) Burmistrz Wołomina ogłosił oraz obwieścił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Sławek II", położonego pomiędzy ulicami: Geodetów, Głowackiego, Kleeberga do granicy obszaru obowiązującego planu (teren stolarni) w Wołominie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego, podając miejsce i termin składania uwag i wniosków.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w trzech terminach.

- I wyłożenie: od 18 sierpnia 2014 r. do 30 września 2014 r.
- II wyłożenie: od 5 marca 2015 r. do 3 kwietnia 2015 r.
- III wyłożenie: 6 lipiec 2015 r. do 5 sierpnia 2015 r.

W trakcie wyłożenia projektu planu, w dniach: 15 września 2014 r., 9 marca 2015 r. i 3 sierpnia 2015 r. odbyły się dyskusje publiczne.

Podczas **I wyłożenia** do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 6 uwag.
Burmistrz Wołomina postanowił:
– Uwagę Nr 1 nie uwzględnić

Treść uwagi: Zgłaszający uwagę wniósł sprzeciw do planu dotyczący działki z zasiedlonym od 2006 roku budynkiem jednorodzinnym z garażem. Projekt planu przewiduje znaczne poszerzenie i wyprofilowanie ulicy kosztem powierzchni działki 76/4 (przejście przedłużenia ulicy Przeskok w ulicę Kleeberga na wysokości nowego śladu ulicy Wiosenna).
Oznacza to redukcję powierzchni działki o około 250 m kw., przesunięcie i przebudowę ogrodzenia na długości około 45 m, zniszczenie krzewów, drzewek i ułożonej kostki brukowej. Są to duże koszty, których nie jesteśmy w stanie ponieść i będziemy wnosić o godziwe odszkodowanie.
Ponadto znaczna redukcja powierzchni działki automatycznie zmniejsza jej wartość rynkową czyli naraża nas na straty. Ewentualny ekwiwalent pieniężny nigdy nie jest adekwatny do cen rynkowych więc plan powinien przewidzieć możliwość rekompensaty w postaci gruntu (inna działka lub dołączenie do działki istniejącej obszaru nie mniejszego niż wywłaszczany np. od strony nowego śladu ulicy Wiosenna poprzez przewidywane w planie procedury scalenia i podziału gruntu. W proponowanym planie przesunięcie ogrodzenia o dodatkowe 4m (w sumie 6m) w głąb działki przy istniejącej już infrastrukturze zagospodarowanego terenu, uniemożliwi zaparkowanie samochodu osobowego na terenie posesji.
Obecnie budowa drogi o szerokości 10 metrów z wyprofilowanym łukiem, która prowadzi do nikąd - w tym planie to nieporozumienie.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona z uwagi na fakt, iż prowadzona droga klasy dojazdowej nie ingeruje w zlokalizowany na działce 76/4 budynek. Ponadto przedmiotowa droga jest istotnym elementem uzupełniającym układ drogowy zaprojektowany w sąsiednim planie miejscowym.

– Uwaga Nr 2 nie uwzględnić

Treść uwagi: Zgłaszający uwagę wniósł wniosek o zmianę przeznaczenia działek z dopuszczonej funkcji mieszkaniowej na przeznaczenie przemysłowo-usługowe.
Działki te graniczą bezpośrednio z zakładem stolarskim, który prowadzony jest przez wnioskodawcę i są włączone w jego zagospodarowanie. Przeznaczenie tych działek pod budownictwo mieszkalne, koliduje z prowadzoną od wielu lat w tym miejscu stolarnią. Wnioskodawca zamierza rozwijać swą działalność i na wnioskowane działki otrzymał decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku hali magazynowej dla obsługi istniejącego zakładu stolarskiego, w obecnie jest na etapie sporządzania dokumentacji budowlanej i pozwolenia na budowę.
Również wnioskuje o likwidację projektowanej drogi wewnętrznej dzielącej wnioskowane działki na dwie części. Działki mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej od ul. Geodetów.

Uzasadnienie: Uwaga częściowo nieuwzględniona. Skrócono drogę 1KD-D, tak, aby nie przecinała przedmiotowych działek oraz zmieniono przeznaczenie działek z funkcji mieszkaniowej na mieszkaniowo-usługową. Dopuszczenie na przedmiotowych działkach funkcji przemysłowej, skutkowałoby znacznym powiększeniem istniejącego tereny przemysłowego oraz budziłoby konflikt z sąsiadującymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

– Uwaga Nr 3 uwzględnić

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego na planie 6 MN/U w następujący sposób:
1. Pozostawienie oznaczenia 6 MN/U w stosunku do nieruchomości położonej na rogu ulicy Kleeberga i Głowackiego oznaczonej działkami ewidencyjnymi 208/4, 205/2, 204/2, 203/2, 203/4.
2. Oznaczenie kategorią MN pozostałych nieruchomości oznaczonych działkami ewidencyjnymi: 208/2, 212/4, 211/2.

Składający uwagę stwierdza, że w obecnej propozycji jego dom mieszkalny będzie znajdował się pomiędzy działkami gdzie będą mogły być prowadzone usługi. Zagospodarowując swoją nieruchomość nie planował w jej obszarze usług będąc przekonanym, że jest to osiedle domów jednorodzinnych. Obecnie w jego sąsiedztwie jest już sklep, który stanowi dość poważną uciążliwość. Dlatego zgłasza protest przeciwko poszerzeniu strefy MN/U na kolejną nieruchomość sąsiadującą z jego działką, gdyż narusza to zasady współżycia społecznego.

Uzasadnienie: Uwaga uwzględniona. Podział terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 6MN/U. Pozostawienie przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego w miejscy lokalizacji sklepu oraz zmiana na przeznaczenie mieszkaniowej na pozostałej części przedmiotowego terenu.

– Uwaga Nr 4 nie uwzględnić

Treść uwagi: Planowanie i utrwalanie działalności produkcyjno-usługowej na terenach, co do zasady przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej dowodzi braku koncepcji rozwoju miasta oraz posługiwaniem się schematem „tam gdzie stoją budynki produkcyjne tam zaplanujemy tereny pod produkcję". Tymczasem sens i istota uchwalenia planu polega na opracowaniu koncepcji i wizji rozwoju miasta, do której w żaden sposób nie można zaliczyć pozostawienia enklawy produkcyjnej wśród terenów mieszkaniowych. Nie trzeba wielkiej wyobraźni, aby móc przewidzieć, jakie uciążliwości dla okolicznych mieszkańców już powoduje prowadzenie w takim miejscu działalności produkcyjnej (produkcyjno-usługowej) i jakie będzie powodowało w przypadku dalszego utrwalania tego typu działalności na tym terenie. Taki obraz planu powoduje wrażenie, że autorom chodzi o zantagonizowanie mieszkańców, co chyba nic powinno być rzeczywistym skutkiem uchwalenia planu. W krajach wyżej rozwiniętych już od bardzo dawna wyznacza się oddzielne i oddalone od obszarów zabudowy mieszkaniowej, grunty przeznaczone na działalność produkcyjna i produkcyjno-usługową. Tak też powinno być w planie przedmiotowym. Z tych względów postuluję (składam wniosek) zmianę przeznaczenia całego obszaru oznaczonego w projekcie planu jako P/U na obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zmiana taka, co prawda nie doprowadzi do natychmiastowego przerwania produkcji na tym obszarze, ale uniemożliwi jej rozwój i rozbudowę. A ponieważ rynkowa wartość gruntów pod zabudowę przemysłowo-usługową jest mniejsza niż przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową to właściciele tych gruntów nie poniosą żadnej straty. Odetchną natomiast właściciele gruntów okolicznych, którzy będą mogli w oparciu o tak uchwalony plan rozpocząć inwestycje mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe na tym terenie, a czego do tej pory nie robią z uwagi na uciążliwości spowodowane działalnością zakładów produkcyjnych. Rozpoczęcie tych inwestycji w sposób oczywisty przyczyni się do zwiększenia dochodów gminy w tym z tytułu z podatku od nieruchomości. Określenie w planie dla terenów P/U wymogu zachowania jedynie 10% powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej w sytuacji, w której według stanu aktualnie istniejącego obszar powierzchni biologicznie czynnej w większości objętych planem nieruchomości przekracza znacząco 10% nie służy ochronie środowiska a wyłącznie degradacji. Uchwalenie planu w takim kształcie doprowadzi do większej intensyfikacji wykorzystania terenu na cele przemysłowe, jeszcze większej degradacji środowiska i jeszcze większej uciążliwości dla okolicznych mieszkańców (istniejące uciążliwości już znacząco przekraczają granice działek, na których jest prowadzona działalność produkcyjna). Z tych względów w przypadku utrzymania planowanego przeznaczenia dla przedmiotowych terenów jako P/U wnoszę o powiększenie wymogu zachowania powierzchni biologicznie czynnej na tym obszarze, do 50%, co uniemożliwi dalsza intensyfikację działalności produkcyjnej na tym obszarze.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona z uwagi na fakt, iż postulowana w złożonej uwadze zmiana nie jest możliwa, gdyż plan miejscowy sporządza się uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.
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.

– Uwaga Nr 5 nie uwzględnić

Treść uwagi: Sprzeciw wobec ustanowienia na tym terenie obszaru produkcyjno-usługowego 1P/U. Wprowadzanie takiego obszaru na terenie przeznaczonym pod zabudowę jednorodzinną kłóci się z ideą osiedla domków jednorodzinnych.
Nieruchomość wnioskodawcy, znajduje się w bliskim sąsiedztwie występujących tu dwóch zakładów produkcyjnych: stolarni STOL-DOM oraz firmy DAMIS.
Sąsiedztwo to jest bardzo uciążliwe, szczególnie ze względu na spalane tam odpady, smród farb i rozpuszczalników oraz głośno chodzące urządzenia.

Mieszkańcy domów jednorodzinnych, z założenia oczekują ciszy i spokoju, a miasto oferuje im ciągła walkę ze smrodem i hałasem.
Zatwierdzanie obecnego stanu rzeczy i przeznaczenie tego terenu pod działalność produkcyjną, to skrajna nieodpowiedzialność i brak dbałości o interesy pozostałych mieszkańców tych terenów. Wnioskodawca wnosi o zmianę przeznaczenia tego obszar lub wykluczenie go z objęcia nowym planem zagospodarowania.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona z uwagi na fakt, iż postulowana w złożonej uwadze zmiana nie jest możliwa, gdyż plan miejscowy sporządza się uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.
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.

– Uwaga Nr 6 nie uwzględnić

Treść uwagi: Wniosek o wyłączenie działki o nr 122 z projektu planu, które było zgłoszone pismem do Urzędu. Wniosek o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 3KD-D (dzi. 121) na odległość 3 m, a nie jak zaproponowano w projekcie na 6 m; odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 1KD-Z (ul. Geodetów na odległość 8 m, a nie jak zaproponowano w projekcie na 10 m. Brak zgody na drogę 7KD-D zlokalizowaną na działce nr 122 ponieważ są to duże straty dla wnioskodawcy, tym bardziej, że działka na szerokość 50 m i właściciel we własnym zakresie może zrobić ulicę wewnętrzną. Ulicę 7KD-D przedłużyć do ulicy Głowackiego 2KD-L (przedłużenie ulicy 9KD-D). Brak zgody na lokalizowanie budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych w odległości mniejszej niż 3 m od granic działki 122 i 123. Brak zgody dotyczącej pkt 4 i 5 w §8 ust. 6. Prośba o wykreślenie pkt 7, 8, 9 i 10 z §8 ust. 6. Brak zgody na drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 5 m, ponieważ działka o nr 122 ma 45 m szerokości. Brak zgody na 1 miejsce postojowe na 100 m kw. powierzchni użytkowej usług, tylko na 3 miejsca postojowe na 100 m kw. powierzchni użytkowej usług. Prośba o zmianę wielkość nowo wydzielonej nieruchomości na nie mniejszą niż 450 m kw w §14 ust. 1 pkt 1a. Dla działki 123 oznaczonej symbolem 5MN/U wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 450 m kw., a nie większa niż 1000 m kw w §19 ust. 4 pkt 2. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 38% w §19 ust. 4 pkt 3. Zmiana dla działki o nr 122 oznaczona symbolem 10 MN – wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 450 m kw. a nie większa niż 1000 m kw. Brak zgody na 30% stawki procentowej, ponieważ działki wnioskodawcy są w terenie zabudowanym bliższe niż 60 m i można zagospodarować działki samodzielnie bez planu przestrzennego. Uwzględnienie stanowiska i uwag zawartych w piśmie z dnia 18.08.2008 r. dotyczące wyłożenia planu. Grunty działek przeznaczonych pod ulice projektowane możemy przenieść na rzecz gminy w zamian za przeniesienie na naszą rzecz innych działek budowlanych lub rolnych nr dzi. o nr 124 granicząca z działką wnioskodawcy.

Uzasadnienie: Uwaga częściowo nieuwzględniona z uwagi na fakt, iż część postulowanych w złożonej uwadze zmian nie jest możliwa, gdyż plan miejscowy sporządza się uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.

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. Ponadto proponowane zmiany dotyczące ochrony środowiska i przyrody naruszają zasadny ochrony środowiska i ładu przestrzennego.

Zmiany dokonane w projekcie odnoszą się do zmian w zakresie kształtowania linii zabudowy, zmiany przebiegu dróg czy tez likwidacji dróg.

Po uwzględnieniu uwagi oraz wprowadzeniu zmian projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Podczas II wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 7 uwag.

Burmistrz Wołomina postanowił:

– Uwaga Nr 1 uwzględnić

Treść uwagi: Uwaga o uwzględnienie w projekcie planu wydanego prawomocnego pozwolenia na budowę budynku hali magazynowej.

Uzasadnienie: Uwzględnienie uwagi tylko w niezbędnym zakresie celem uwzględnienia prawomocnego pozwolenia na budowę.

– Uwaga Nr 2 nie uwzględnić

Treść uwagi: Zgodnie z § 7 pkt. 3 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się 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 usytuowanie ze szczególnym uwzględnieniem zapisów §12 pkt. 1 pptk.1 i ppkt. 2.
Z działek o numerach (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 4 KD-D, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jej szerokość będzie wynosiła 12m. Wniosek o zaplanowanie 10 metrowej szerokości drogi 4 KD-D. Droga ta posiada połączenie z 2 innymi ulicami (Głowackiego i Wiosenną) i w związku z tym nie zachodzi konieczność zawracania na niej samochodów co mogłoby uzasadniać jej większą od wymaganej szerokość.
Zgodnie z §12 pkt 10 ustalono minimalną szerokość dróg wewnętrznych na 8 m. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami dopuszcza wytyczenie dróg dojazdowych o szerokości nie mniejszej niż 3 m. W związku z tym wymaganie mówiące o minimalnej szerokości 8 m nie ma uzasadnienia ani w obowiązującym prawie ani w rzeczywistym zapotrzebowaniu na dojazd do nieruchomości zabudowanej budynkami jednorodzinnymi. W związku z tym wnioskuję o zmianę minimalnej szerokości dróg dojazdowych do 4 m.

Uzasadnienie: Uwaga częściowo nieuwzględniona.

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. Powoływany 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 8 m na 6 m uwzględniając §14 ust. 2 Rozporządzenia określający dojazd do działki budowlanej na min. 5 m oraz fakt, że rozliczenie kompletu mediów inżynierskich (wodociąg, kanalizacja, gazociąg, linia elektroenergetyczna) wymaga zabezpieczenia pasa gruntu o wymaganej szerokości 6 m.

– Uwaga Nr 3 częściowo nie uwzględnić

Treść uwagi:

1. Zgodnie z § 7 pkt. 3 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się 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 usytuowanie ze szczególnym uwzględnieniem zapisów §12 pkt. 1 pptk.1 i ppkt. 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 4 KD-D, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jej szerokość będzie wynosiła 12m. Wniosek o zaplanowanie 10 metrowej szerokości drogi 4 KD-D. Droga ta posiada połączenie z 2 innymi ulicami (Głowackiego i Wiosenną) i w związku z tym nie zachodzi konieczność zawracania na niej samochodów co mogłoby uzasadniać jej większą od wymaganej szerokość.
3. Zgodnie z §12 pkt 10 ustalono minimalną szerokość dróg wewnętrznych na 8 m. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami dopuszcza wytyczenie dróg dojazdowych o szerokości nie mniejszej niż 3 m. W związku z tym wymaganie mówiące o minimalnej szerokości 8 m nie ma uzasadnienia ani w obowiązującym prawie ani w rzeczywistym zapotrzebowaniu na dojazd do nieruchomości zabudowanej budynkami jednorodzinnymi. W związku z tym wnioskuję o zmianę minimalnej szerokości dróg dojazdowych do 4 m.

Uzasadnienie: Uwaga częściowo nieuwzględniona.
Z uchwały usunięty został zapis odnoszący się do sytuowania budynków na granicy działki w związku z czym w tym zakresie obowiązują przepisy odrębne.
Zmieniona została szerokość drogi na 10 m – drogę zwężono od strony południowej, uwzględniając podziały od strony północnej.
Powoływany 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 8 m na 6 m uwzględniając §14 ust. 2 Rozporządzenia określający dojazd do działki budowlanej na min. 5 m oraz fakt, że rozliczenie kompletu mediów inżynierskich (wodociąg, kanalizacja, gazociąg, linia elektroenergetyczna) wymaga zabezpieczenia pasa gruntu o wymaganej szerokości 6 m.

– Uwaga Nr 4 nie uwzględnić

Treść uwagi: Uwaga dotycząca ponownego rozpatrzenia wniosku w kontekście sensu budowy ślepej szerokiej (10 m szerokości), wyprofilowanej drogi 5KD-D kosztem naszej działki ponieważ w „Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla Sławek II" są nieścisłości, które mogły doprowadzić do błędnej i 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 nieściśle KD-D - to właśnie ślepa projektowana kosztem terenu naszej działki droga 5KD-D urywająca się w terenach rolnych na wysokości stolarni, a nie skojarzona z terenem 2MN droga 6KD-D.

Tak więc uzasadnienie że „przedmiotowa droga jest istotnym elementem uzupełniającym układ drogowy zaprojektowany w sąsiednim planie miejscowym." (jakim sąsiednim?) jest absurdalne, ponieważ 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 istotnym elementem uzupełniającym układ drogowy sąsiedniego planu.

To, że projektowana droga nie ingeruje w budynek nie zmienia faktu, że jednak ingeruje rażąco w przestrzeń oddzielającą budynek od projektowanej ulicy uniemożliwiając w istniejącej infrastrukturze zaparkowanie samochodu na posesji.

Ponadto w związku z wykonanym już przyłączem kanalizacyjnym większość nitki przyłącza wraz ze studzienką rewizyjną klienta znajdzie się w projektowanej drodze dojazdowej, więc poza okrojoną posesją.

Obecnie droga ma 6m szerokości (w tym 2m z naszej działki) i budowa drogi o szerokości 10 metrów z wyprofilowanym łukiem, która prowadzi do nikąd - w tym planie jest nieuzasadniona.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona.
Składający uwagę odnosi się do numerów dróg i terenów wersji projektu z drugiego wyłożenia natomiast rozstrzygnięcie uwag odnosi się do numerów terenów projektu będącego przedmiotem pierwszego wyłożenia. Podtrzymujemy rozstrzygnięcie z pierwszego wyłożenia. Ponieważ droga 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.

– Uwaga Nr 5 częściowo nie uwzględnić

Treść uwagi:

1. Wnosimy zmianę dotyczącą ulicy Diamentowej na mapie oznaczonej symbolem 3KD-D która zgodnie z projektem planu przestrzennego wynosi 10m. Pozostającą resztę 3m z ul. Diamentowej należy przyłączyć w ramach odszkodowania za obniżenie wartości naszych działek w poprzednim planie przestrzennym do 31 grudnia 1994r 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, ze ogranicza się minimalną większość 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 zmienić 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 oznaczonych na mapie symbolem 5 MN-U: a) proponujemy pozostawić usługi tylko w części działek nr ewid.123, 124/2, 159 od czoła ul. Geodetów do miejsca na wysokości zabudowanej działki nr ewid.119 oraz na całości działek 154,155,156 od ul. Głowackiego oznaczone na mapie symbolem 2 KD-L. Na mapie oznaczone punktami a,b,c,d.
8. Na całej długości działek zabudowanych przy ulicy 3 KD-D od nr ewid.114 do nr ewid. 120/1 wnosimy o usunięcie usług. Na załączonej mapie oznaczonej punktami a,b,c,d.
9. Zaprojektować od drogi 3 KD-D drogę wewnętrzną, sięgacz lub ciąg pieszo- jezdny o szerokości 7,5m na działce nr ewid.117
10. §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.
11. Teren publicznego ciągu pieszego 1 KD-P należy zmienić na symbol 1KD-PJ teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego do końca granicy naszej działki 122 od strony działki 124/1 lub do ulicy Głowackiego przedłużyć teren drogi publicznej klasy dojazdowej 7KD-D. Ewentualnie przedłużyć teren drogi publicznej klasy dojazdowej 7KD-D do granicy nieprzekraczalnej linii zabudowy 5m na działce nr ewid. 122 zgodnie z rysunkiem na załączonej przez nas mapie.
12. §12, ust 10 jest nie zgodny z prawem ponieważ stanowi nieuzasadnione nadużycie władztwa planistycznego. Proszę o wykreślenie ust 10 w w/w paragrafie. Uzasadnienie: Wyrok Sądu Administracyjnego orzekł, że w wyłożonym projekcie planu przestrzennego Urząd Miasta nie ma prawa wprowadzać żadnych ograniczeń dotyczących szerokości dróg wewnętrznych,

odległości i wielkości zabudowy działek jeżeli tych dróg wewnętrznych nie wykupuje. Właściciel na tym terenie ma pełne prawo dobrowolnie ustalać szerokość takiej drogi wewnętrznej oraz ustalać odległość zabudowy od drogi wewnętrznej i wielkości działek. Na mapce planu przestrzennego dotyczącej działki nr ewid.122 nie ma wyznaczonej drogi wewnętrznej a więc ust 10 jest niezgodny z prawem.

13. Wnosimy o utworzenie dodatkowej drogi poprzecznej KD-D na terenie 2 MN zgodnie z rysunkiem na załączonej przez nas mapie. Droga na działce nr ewid.124 będzie z korzyścią dla właściciela tej działki gdyż otrzyma za nią zapłatę, w innym przypadku zostanie sam bez możliwości zabudowy ich. Jeżeli ustalono stawkę planistyczną 30% dla tego terenu 2 MN to Urząd Miasta nie może tanim kosztem bez prawidłowych rozwiązań komunikacyjnych uchwalać planu przestrzennego. Plan przestrzenny uchwalany powinien zapewnić swobodny dojazd do każdej działki wydzielonej np. ulica poprzeczna co dwie działki. W tym przypadku opłata planistyczna jest nieuzasadniona.
14. Proszę nie pisać do wniesionych uwag, ze plan przestrzenny jest nie zgodny ze studium uwarunkowań tylko udowodnić w którym punkcie jest niezgodny z obszernym uzasadnieniem.

Uzasadnienie: Uwaga częściowo nieuwzględniona.

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 m^2 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 te ustalaniu ich w zależności od potrzeb a co za tym idzie w planie nie możemy ustalać maksymalnych wielkości działek budowlanych.
5. Ustalona w projekcie planu dopuszczona powierzchnia zabudowy jest optymalna w celu realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
6. Ustalona w projekcie planu dopuszczona wysokość zabudowy i liczba kondygnacji jest optymalna w celu realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
7. Zaproponowane zmiany nie są właściwe z uwagi na fakt iż plan w całym terenie 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. Ponadto wskazuje się, że strefowanie funkcji przynależy do władztwa planistycznego gminy, co też nastąpiło poprzez dopuszczenie samodzielnych usług wyłącznie w kwartałach przyległych do ulicy Geodetów.
8. Zaproponowane zmiany nie są właściwe z uwagi na fakt iż plan w całym terenie 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. Dopuszczone jest zatem zagospodarowanie działek wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Ponownie wskazuje się na władztwa planistycznego gminy.
9. Realizacja zaproponowanej drogi nie ma uzasadnienia ekonomicznego, a działka posiada dostęp aż do dwóch dróg publicznych.
10. Strefa od ul. Geodetów predysponowana jest do lokalizowania wszelkiej działalności gospodarczej, a klasa wojewódzka drogi i jej uciążliwość powoduje, że mieszkalnictwo powinno być tam lokalizowane w przypadku gdy właściciel nieruchomości sam o tym zdecyduje. Dlatego też ograniczanie możliwości realizacji zabudowy usługowej nie jest zasadne.

11. Zmiana przedmiotowego ciągu pieszego na pieszo-jezdny nie ma uzasadnienia ekonomicznego.
12. W planie ustalono szerokość dojazdów wewnętrznych na nie mniej niż 6 m ponieważ taka szerokość umożliwi realizację niezbędnej infrastruktury technicznej
13. Realizacja zaproponowanej drogi nie ma uzasadnienia ekonomicznego.
14. Uwaga bezprzedmiotowa.

– Uwaga Nr 6 nie uwzględnić

Treść uwagi: Uwaga dotycząca dopuszczenia zjazdu z działki o numerze 96 obręb 09, (której jestem właścicielem - położonej w Wołominie przy ul. Geodetów) bezpośrednio na ulicę Geodetów.
Proszę o dopuszczenie przedmiotowego zjazdu w w/w planie zagospodarowania przestrzennego. Działka bez zjazdu na ul.Geodetów jest mało atrakcyjna dla potencjalnego kupującego. Pragnę zaznaczyć, że nie jestem zainteresowany dopuszczeniem tymczasowym tegoż zjazdu, tylko stałym jego użytkowaniem.
W/w działkę planuję sprzedać niezwłocznie, a przewidziana w planie zagospodarowania przestrzennego droga dojazdowa do działki nr.96 obręb 09 od strony ul. Głowackiego jest zaplanowana do realizacji w nieokreślonej perspektywie czasowej, z tego powodu moja działka nr.96 obręb 09 pozostałaby przez dłuższy czas bez zjazdu.
Jednocześnie proszę o pozostawienie drogi dojazdowej do mojej działki od ul. Głowackiego - tak jak jest obecnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Sławek II".

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona.
Plan w § 23 ust. 3 i 4 dopuszcza wyłącznie utrzymanie i przebudowę istniejących zjazdów. Z uwagi na obecne i planowane zagospodarowanie ul. Geodetów nie jest zasadnym dopuszczenie na niej indywidualnych zjazdów. Ponadto taka zmiana wymagałaby akceptacji MZDW jako zarządcy drogi – na podstawie wcześniejszych doświadczeń prognozuje się odmowę w przypadku takich wniosków.

– Uwaga Nr 7 częściowo nie uwzględnić

Treść uwagi:

1. Wnosimy o zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Wiosennej do 3,5m (taka linia została wyznaczona w decyzji o warunkach zabudowy nr 104/2012), a ze względu na szerokość naszych działek, tylko taka szerokość linii zabudowy pozwoli nam zagospodarować działki
2. Wnosimy o zmniejszenie ilości miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny z 2 miejsc na 1 miejsce, zlikwidowanie zapisu dotyczącego lokalizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej;
3. Wnosimy o zlikwidowanie bądź zmniejszenie wartości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości do 5%.
4. Wnioskujemy o wprowadzenie następujących zmian dla obszarów 1MN - 5MN:

a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%,
c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,
d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2,
e) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym,
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 l0m dla zabudowy bliźniaczej i 7m dla zabudowy szeregowej,
i) wprowadzenie zapisu dopuszczającego umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i lokalizację nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych,
j) skreślenie zapisu dotyczącego zakazu stosowania w pokryciach dachów blachy falistej i trapezowej.

5. Wnioskujemy o wprowadzenie następujących zmian dla obszarów 1MN/U - 6MN/U:

a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa
b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%
c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%
d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy -1,2
e) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym
f) powierzchnia działki nie mniej niż 500m2 dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej, nie mniej niż 250m2 dla zabudowy bliźniaczej i nie mniej niż 150m2 dla zabudowy szeregowej
g) minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100m2 powierzchni usługowej
h) szerokość frontu działki nie mniej niż l0m dla zabudowy bliźniaczej i 7m dla zabudowy szeregowej
i) wprowadzenie zapisu dopuszczającego umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i lokalizację nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych
j) skreślenie zapisu dotyczącego zakazu stosowania w pokryciach dachów blachy falistej i trapezowej.

Uzasadnienie:

Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zmiana linii zabudowy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczono dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./dom. 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.

Z uwagi na fakt, iż obszar objęty przedmiotowym planem w przeważającej większości jest niezainwestowany zasadnym jest ustalenie stawki procentowej na poziomie 30 %.

Ustalenia dla obszarów 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. Rozgraniczenie wielkości 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 lokalizacje nośników reklamowych ogranicza się tylko ich wielkość.
j) utrzymanie zakazu blachy falistej i trapezowej

Ustalenia dla obszarów 1MN/U - 6MN/U:

a) studium nie dopuszcza zabudowy szeregowej;
b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy jest już ustalony na poziomie 50%
c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna jest już ustalona na poziomie 30%
d) zmieniono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 1,2

e) zmieniono zapisy odnoszące się do kolorystyki elewacji.
f) zmieniono zapisy odnoszące się do wielkości działek. Rozgraniczenie wielkości 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 lokalizacje nośników reklamowych ogranicza się tylko ich wielkość.
j) dopuszczenie blachy trapezowej w przypadku zabudowy usługowej.

Po uwzględnieniu uwagi oraz wprowadzeniu zmian projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Podczas **III wyłożenia** do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 5 uwag.

Burmistrz Wołomina postanowił:

– Uwaga Nr 1 nie uwzględnić

Treść uwagi: 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 z myślą o powiększeniu w przyszłości istniejącego obok zakładu stolarskiego.
W roku 2011, decyzją nr 121/2011 wydane zostały warunki zabudowy na budowę na w/w działkach hali magazynowej w celu powiększenia istniejącego zakładu.
W dniu 12.11.2014 r. wydane zostało pozwolenie od Starosty Wołomińskiego na budowę w/w budynku, które stało się prawomocne w dniu 15.12.2014 r.
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.
Dodatkowo 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.

Uzasadnienie: Zasięg terenów produkcyjnych wyznaczono zgodnie z wytycznymi rysunku Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Spełnienie wniosku oraz powiększenie obszarowe terenu produkcji skutkowałoby niezgodnością ze Studium.

– Uwaga Nr 2 nie uwzględnić

Treść uwagi:
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:
Jeżeli 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-jezdnego.

4. §16 Wnosimy aby dodać symbol KD-PJ jako teren pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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. Dotyczy to obszaru oznaczonego na mapie symbolem 5 MN-U.
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 morze być inna z tyłu budynku.

6. §19, ust. 4, pkt 2 wnosimy o dopisanie podpunktu d) o następującej treści:
nie mniejsza niż 600 m^2 w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
z zabudową usługową nie przekraczającą 150 m^2 użytkowych.

7. §19, ust. 4, pkt 4 powierzchnia zabudowy powinna być nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej.
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, z powodu wąskich działek znajdujących się na tym terenie oraz graniczących ze sobą.

9. Na terenie 4MN-U i 5MN-U usługi zaprojektować tylko wzdłuż drogi 635 zgodnie z rysunkiem na załączonej przez nas mapie oznaczonym a, b, c, d.
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.
Taka droga była zaprojektowana w poprzednim planie przestrzennym oraz wykupiona od nas przez Urząd Miasta Wołomin 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 1KD-P należy zmienić na symbol 1KD-PJ teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego do ulicy Głowackiego 2KD-L lub ulicę 7KD-D przedłużyć do ulicy Głowackiego 2KD-L. W innym przypadku nie będzie wjazdu z ulicy 7KD-D do drogi wewnętrznej na mapie oznaczonej symbolem 2KD-W na naszej działce nr ewid. 122.
Przedłużenie drogi zgodnie z rysunkiem na załączonej mapce jest uzasadnione.

12. Wnosimy o utworzenie drogi wewnętrznej KD-W pod wykup przez Urząd Miasta Wołomin na terenie naszej działki nr ewid. 122 zgodnie z rysunkiem na załączonej przez nas mapie.
Jeżeli Urząd Miasta Wołomin nie wyraził zgody na drogę poprzeczną zaproponowaną w poprzednich uwagach to wnosimy o utworzenie drogi wewnętrznej na naszej działce nr ewid. 122 o szerokości 6 m. To zapewni lepszy dostęp do działek wydzielonych na wszystkich gruntach. Plan przestrzenny uchwalany powinien zapewnić swobodny dojazd do każdej działki wydzielonej.

<u>Uzasadnienie:</u>
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-jedne nie są przestrzeniami publicznymi. Gradację dróg publicznych reguluje Ustawa o drogach publicznych. Plan nie wyznacza terenów KD-PJ.

5. Wniosek wkracza nadmiernie w prawo kształtowania zabudowy przez właściciela działki. W planie ustalono wskaźniku urbanistyczne wynikające z delegacji ustawowej, a wnioskowane zapisy nie mają umocnowania 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 uciążliwości generowane przez ul. Geodetów (o charakterze tranzytowym w skali rejonu), pas terenów bezpośrednio do niej przylegających predestynowany jest do lokalizacji o charakterze komercyjnym, w związku z czym ustalono równoważność 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. Dopuszczone jest zatem również zagospodarowanie działek wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Ponadto wskazuje się na uciążliwości komunikacyjne ul. Geodetów o charakterze tranzytowy, które to powodują że pas terenów przylegających do tej ulicy predestynuje 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 działce, co nie wyklucza możliwości wydzielania dróg wewnętrznych przy podziale działek na wtórne. Układ drogowy zaprezentowany w planie został jest optymalny geometrycznie i ekonomicznie.

12. W planie dopuszczone jest wydzielanie dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu, ale jest to po stronie właściciela działki, na której ma być zlokalizowana taka droga. Miasto nie ma obowiązku wykupy dróg prywatnych - wewnętrznych

– Uwaga Nr 3 nie uwzględnić

Treść uwagi: Wnioskodawca nie wnosi zastrzeżeń do ww. planu w postaci, w jakiej został wystawiony do publicznego wglądu w okresie od 6 lipca 2015 do 5 sierpnia 2015 r.;
Akceptuje też formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu mojej działki i działek przylegających jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U);
Wyraża sprzeciw wobec jakichkolwiek zmian w tym zakresie, prowadzących do zmiany formy przeznaczenia działki mojej oraz innych działek w moim obrębie z mieszkaniowo-usługowej (MN/U) na produkcyjno-usługową (P/U);

Uzasadnienie: Nie sformułowano zarzutów do planu poza zaakceptowaniem zaproponowanych rozwiązań urbanistycznych.

– Uwaga Nr 4 nie uwzględnić

Treść uwagi: Wnoszę o zniesienie fragmentu drogi 7KD-D na odcinku od ul. Kleeberga (8KD-D), poprzez działki 204, 205, 205 oraz 211 do „zakrętu" i przeznaczenie terenów pod zabudową mieszkaniową. Odcinek tej drogi nie pełni żadnej funkcji komunikacyjnej oraz nie stanowi dojazdu do żadnej posesji (zarówno obecnej jaki przyszłej).

Uzasadnienie: Przedmiotowy fragment drogi został wprowadzony wyniku rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwagi z drugiego wyłożenia. Zasadnym jest pozostawienie drogi w obecnym przebiegu.

– Uwaga Nr 5 nie uwzględnić

Treść uwagi: Wnosimy o ponowne rozpatrzenie naszego wniosku w kontekście sensu budowy ślepej szerokiej (10 m szerokości) wyprofilowanej drogi 5KD-D kosztem naszej działki ponieważ w poprzednim „Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla Sławek II" jest rażąca nieścisłość.
W dokumencie uzasadniającym negatywną decyzję jest napisane:
„Podtrzymujemy rozstrzygnięcie z pierwszego wyłożenia. Ponieważ droga jest uwzględniona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Wiosenna" w Wołominie, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XV-25/2012 z dnia 25 kwietnia 2012 roku".
Projektowana droga w planie „Sławek II„ nie ma nic wspólnego z planem „Osiedle Wiosenna" na którym droga jest naszkicowana linią przerywaną co zgodnie z legendą planu oznacza, drogę poza granicą opracowania planu, a więc nie można mówić o jej zatwierdzeniu.
Projektowana droga ingeruje rażąco w przestrzeń oddzielającą budynek od projektowanej ulicy uniemożliwiając w istniejącej infrastrukturze zaparkowanie samochodu na posesji.
Ponadto w związku z wykonanym już przyłączem kanalizacyjnym większość nitki przyłącza wraz ze studzienką rewizyjną znajdzie się w projektowanej drodze dojazdowej, więc poza okrojoną posesją. Obecnie droga ma 6m szerokości (w tym 2m z naszej działki) i budowa drogi o szerokości 10 metrów z wyprofilowanym łukiem, która prowadzi do nikąd, w tym planie jest nieuzasadniona.

Uzasadnienie: Podtrzymujemy rozstrzygnięcie z pierwszego i drugiego wyłożenia. Droga 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.

Z up. Burmistrza

Paweł Seweryniak

Naczelnik Wydziału Urbanistyki