

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki w Wołominie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki w Wołominie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 12.12.2013r. do 17.01.2014r.

Dnia 13.01.2014r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 04.02.2014 r. wpłynęło 15 uwag z czego 11 rozpatrzono negatywnie.

1. Uwaga wniesiona dnia 04.02.2014r. przez Bartłomiejczuk Henryka Stanisława i Niemczyk Pawła Jakuba

Składający uwagę wnosi o:

1. zwężenie planowanej drogi lokalnej oznaczonej jako 2KDL pomiędzy ul. Lipińską i 1-go Maja do szerokości 10m, a w konsekwencji zwężenie pasa drogi biegnącego przez naszą nieruchomość (działki nr 52, 53, 50/3, 49/3) z planowanych 9 m do 4m,
2. usunięcie drogi dojazdowej 8KDD, która przecina naszą nieruchomość równolegle do ul. 1-go Maja

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie, częściowo pozytywnie

Uzasadnienie:

Punkt 1 uwagi został uwzględniony.

Uwaga dotycząca usunięcia drogi 8KDD, nie może być uwzględniona ze względu na dokonane uzgodnienie przedmiotowego planu z Zarządem Dróg Wojewódzkich, który zatwierdził rozwiązania komunikacyjne zawarte w przedmiotowym planie. Z uwagi na fakt, iż droga wojewódzka – ul. 1 Maja ma klasę główną nie będzie możliwości realizowania nowych zjazdów celem obsługi przyległych terenów w związku z powyższym droga 8KDD, 9KDD, 7KDD i 2KDD są niezbędne do obsługi terenów położonych wzdłuż wspomnianej drogi wojewódzkiej.

2. Uwaga wniesiona dnia 24.01.2014. przez BUDOMAT Sp. J.

Wnosi o zmianę planu i nie przeznaczanie części naszych działek pod park oraz zmniejszenie linii zabudowy do 2 m na działkach 320/6, 320/4, 319/2, 321/2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

Z uwagi na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku: „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tak jak to zostało określone w niniejszym planie. Co więcej obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin wskazuje na terenie przeznaczonym w planie pod zieleń urządzonej obszar przestrzeni publicznej, a zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art.15 ust.1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem,

- oraz art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium,

w związku z powyższym lokalizacja terenu ZP – zieleni urządzonej jest zasadne.

3. Uwaga wniesiona dnia 21.01.2014 r. przez Gawryś Tadeusza.

Właściciel działek nr 19, 20 obręb 35 w Wołominie nie zgadza się z przedstawioną koncepcją Planu zagospodarowania przestrzennego gdyż narusza prawa własności do dysponowania działkami pokoleniowo i przyjętą moją formę do zagospodarowania gruntów, polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych dla moich dzieci oraz zmianą przebudowy drogi 1-go Maja z ruchu dwu- pasmowego na ruch jedno – pasmowy która to decyzja jest jednostronnie podjęta przez urząd Miasta Wołomin bez wcześniejszych konsultacji społecznej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

Uwaga bezzasadna gdyż działki nr 19 i 20 w obręb 35 w Wołominie położone są poza obszarem opracowania planu.

4. Uwaga wniesiona dnia 03.02.2014 r. przez: Kopydłowski Wojciech i Kopydłowski Maciej

Zwracamy się z prośbą o likwidację niepublicznej drogi wewnętrznej 1KDW.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona

Uzasadnienie:

Z uwagi na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wskazania przeznaczenia terenów, tak jak to zostało określone w niniejszym planie.

5. Uwaga wniesiona dnia 30.01.2014r. przez Łukasiewicz Zbigniew i Jadwiga Łukasiewicz Andrzej, Grzelak Marek i Ewa

Składający uwagę wnoszą o:

Wyłączenie działek nr 57, 56, 55, 54 z jednostek planistycznych 6MNU, 7MNU, 5U, 6KDD i 7KDD i przeznaczenie ich jako całość pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i pod działalność handlowo - usługową.

- a) maksymalna pow. zabudowy -80% pow. terenu
- b) udział pow. biol. Czynnej – 10% pow. terenu
- c) maksymalny wskaźnik intensywności – 1,5 pow. terenu
- d) wys. Budynków usługowych do 12 m przy czym maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji włącznie, a dla budynków gospodarczych i garażowych wys. Zabudowy do 9 m przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne
- e) dachy o dowolnym kształcie dwu spadowe i jednospadowe lub płaskie
- f) ilość miejsc parkingowych – min. 2 miejsca na każde 100m² powierzchni
możliwość sytuowania nośników reklamowych i szyldów o dowolnych rozmiarach

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono złożonej uwagi gdyż wnioskowane parametry nie są zgodne z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin w tym zakresie a zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art.15 ust.1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem,

- oraz art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium,

w związku z powyższym nie jest możliwe uwzględnienie wnioskowanych parametrów.

Ponadto z uwagi na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tak jak to zostało określone w niniejszym planie.

Uwaga dotycząca usunięcia drogi 7KDD i 6KDD, nie może być uwzględniona ze względu na dokonane uzgodnienie przedmiotowego planu z Zarządem Dróg Wojewódzkich, który zatwierdził rozwiązania komunikacyjne zawarte w przedmiotowym planie. Z uwagi na fakt, iż droga wojewódzka – ul. 1 Maja ma klasę główną nie będzie możliwości realizowania nowych zjazdów celem obsługi przyległych terenów w związku z powyższym droga 7KDD, jest niezbędna do obsługi terenów położonych wzdłuż wspomnianej drogi wojewódzkiej.

6. Uwaga wniesiona dnia 03.02.2014 r. przez: Radomska Jadwiga, Gałązka Marzena i Krzysztof, Lipka Monika, Łukasiewicz Sylwester, Radomska Ewa

Składający uwagę wnoszą o:

Wyłączenie działek nr 62, 63, 64, 65, 66 z jednostek planistycznych 6MNU, 7MNU, 5U, 6KDD i 7KDD i przeznaczenie ich jako całość pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i pod działalność handlową.

- a) maksymalna pow. zabudowy -80% pow. terenu
- b) udział pow. biol. czynnej – 10% pow. terenu
- c) maksymalny wskaźnik intensywności – 1,5 pow. terenu

- d) wys. Budynków usługowych do 12 m przy czym max. 3 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wys. zabudowy do 9 m
- e) dachy o dowolnym kącie nachylenia lub płaskie
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
- g) ilość miejsc parkingowych – min. 2 miejsca na każde 100m² powierzchni użytkowej
możliwość sytuowania nośników reklamowych i szyldów o dowolnych rozmiarach

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono złożonej uwagi gdyż wnioskowane parametry nie są zgodne z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin w tym zakresie a zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art.15 ust.1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem,
- oraz art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium,

w związku z powyższym nie jest możliwe uwzględnienie wnioskowanych parametrów.

Ponadto z uwagi na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tak jak to zostało określone w niniejszym planie.

Uwaga dotycząca usunięcia drogi 7KDD i 6KDD, nie może być uwzględniona ze względu na dokonane uzgodnienie przedmiotowego planu z Zarządem Dróg Wojewódzkich, który zatwierdził rozwiązania komunikacyjne zawarte w przedmiotowym planie. Z uwagi na fakt, iż droga wojewódzka – ul. 1 Maja ma klasę główną nie będzie możliwości realizowania nowych zjazdów celem obsługi przyległych terenów w związku z powyższym droga 7KDD, jest niezbędna do obsługi terenów położonych wzdłuż wspomnianej drogi wojewódzkiej.

7. Uwaga wniesiona dnia 03.02.2014 r. przez Torsz Agnieszka i Paweł

Wnoszą o :

1. wrysowanie linii rozgraniczających ul. Lipińskiej na projekcie rysunku planu zgodnie z istniejącą linią ogrodzeń na wysokości działki 311/2
2. ustalenie linii zabudowy od ul. Lipińskiej w max. odległości 5m
3. dla terenów 3MNU ustalenie pow. biol. czynnej -30%, pow. zabudowanej – 70%
4. ustalenie wartości stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% w granicach oznaczonych na rysunku planu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie

Uzasadnienie:

Uwzględniono pkt. 1 i 2 uwagi oraz ustalono powierzchnię biologicznie czynną – 30%.

Nie uwzględniono pozostałych uwag ze względu na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opłat wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości, tak jak to zostało określone w niniejszym planie.

8. Uwaga wniesiona dnia 03.02.2014r. przez Torsz Marcin

Wnosi o :

1. wrysowanie linii rozgraniczających ul. Lipińskiej na projekcie rysunku planu zgodnie z istniejącą linią ogrodzeń po stronie parzystej numerów budynków
2. ustalenie linii zabudowy od projektowanej na rysunku planu ulicy oznaczonej 4KDD w max. odległości 4m oraz ustalenie szerokości tej drogi na 10 m
3. dla terenów zabudowy oznaczonych na projekcie rysunku planu symbolem 3MNU ustalenie pow. biol. Czynnej w wys. 30% i pow. zabudowanej 70%
4. ustalenie wartości stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% w granicach oznaczonych na rysunku planu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie

Uzasadnienie:

Uwzględniono pkt. 1 uwagi oraz ustalono powierzchnię biologicznie czynną – 30%. Nie uwzględniono pozostałych uwag ze względu na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opłat wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości, tak jak to zostało określone w niniejszym planie.

9. Uwaga wniesiona dnia 03.02.2014r. przez Torsz Adam Torsz Stanisław

Wnosi o :

1. wrysowanie linii rozgraniczających ul. Lipińskiej na projekcie rysunku planu zgodnie z istniejącą linią ogrodzeń po stronie parzystej numerów budynków
2. ustalenie linii zabudowy od projektowanej na rysunku planu ulicy oznaczonej 4KDD w max. odległości 4m oraz ustalenie szerokości tej drogi na 10 m
3. ustalenie linii zabudowy od projektowanej ulicy oznaczonej symbolem 9KDD w max. odległości 5m
4. dla terenów zabudowy oznaczonych na projekcie rysunku planu symbolem 2MNU, 3MNU, 4MNU, 3U ustalenie pow. biol. Czynnej w wysokości 30% i pow. zabudowanej 70%

5. ustalenie wartości stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% w granicach oznaczonych na rysunku planu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U
6. rezygnacja ze stawki procentowej w wysokości 1% służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości na terenach oznaczonych symbolem 4KDD, 9KDD, 1WS, 2WS
7. zmiana przebiegu rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS
8. dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem 3U.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie

Uzasadnienie:

Uwzględniono pkt. 1, 3 i 8 uwagi oraz ustalono powierzchnię biologicznie czynną – 30%. Nie uwzględniono pozostałych uwag ze względu na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opłat wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości, tak jak to zostało określone w niniejszym planie.

Ponadto zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie należy ustalić wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

10. Uwaga wniesiona dnia 05.02.2014 (data stempla pocztowego 04.02.2014). przez Orłowski Łukasz, Orłowska Agnieszka, Orłowsky Hanna i Paweł

1. Nie wyrażamy zgody na projektowanie i prowadzenie ulic (7KDD, 8KDD, 9KDD) w obecnym układzie i wnioskujemy o ich zaprojektowanie jako przyległych serwisowych do drogi wojewódzkiej 1-go Maja
2. Wnioskujemy o likwidację szpalerów drzew przy drogach 1KDL, 2KDL, 4KDD oraz zmniejszenie szerokości ulicy 2KDL z 15 m na 12 m oraz ulicy 4KDD z 12 m na 10 m
3. Wnosimy o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wojewódzkiej 1-go Maja z 10 m na 6 m
4. Wnosimy o likwidację zapisu §13 pkt. 8 w związku z nieistnieniem rowu odwadniającego od o najmniej 60lat, a także z uwagi na przyszłe pełne uzbrojenie ulic w kanalizację deszczowe
5. Wnosimy o zmniejszenie ilości miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny z 2 miejsc na 1 miejsce, o zmniejszenie ilości miejsc postojowych na każde 100 m² usług z 3 miejsc na 2 miejsca, zlikwidowanie zapisu dotyczącego lokalizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej
6. Wnosimy o likwidację terenu 1ZP i zmianę na teren MNU
7. Wnosimy o zlikwidowanie bądź zmniejszenie wartości stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości do 5% (stawka 1% została zastosowana w odniesieniu do obszarów 1ZP, 1WS, 2WS, 1KDW, 2KDW, 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD)

Wnioskujemy o wprowadzenie następujących zmian:

Obszary 4MNU, 7MNU, 8MNU, 3U, 4U, 5U:

8. Zmianę przeznaczenia podstawowego na zabudowę wielorodzinną i usługową (4MWU, 7MWU, 3MWU, 5MWU)
9. Zabudowa wielorodzinna i usługowa maksymalny wskaźnik pow. zabudowy-55%
10. Min. pow. biol. czynna – 25%
11. Max. wsk. intensywności zabudowy – 2,0
12. Max. wys. zabudowy – 18 m, max. 5 kondygnacji nadziemnych
13. Dachy płaskie (do 10°) lub dwu i wielospadowe (od 20° do 45°)
14. Elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym
15. Powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, nie mniej niż 300 m² dla zabudowy bliźniaczej i nie mniej niż 150 m² dla zabudowy szeregowej
16. Min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usługowej
17. Szerokość frontu działki nie mniej niż 18m

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie

Uzasadnienie:

Uwzględniono pkt. 14 uwagi oraz ustalono minimalną powierzchnię działki 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Nie uwzględniono złożonej uwagi w całości gdyż większość wnioskowanych parametrów i ustaleń nie jest zgodne z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin w tym zakresie, a zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art.15 ust.1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem,
- oraz art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium,

w związku z powyższym nie jest możliwe uwzględnienie wnioskowanych parametrów i ustaleń.

Ponadto nie uwzględniono pozostałych uwag ze względu na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opłat wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości, tak jak to zostało określone w niniejszym planie.

Ponadto zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie należy ustalić wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

Uwaga dotycząca usunięcia drogi 7KDD, 8KDD, 9KDD oraz zmiany linii zabudowy od drogi wojewódzkiej – ul. 1Maja z 10 m na 6 m, nie może być uwzględniona ze względu na dokonane uzgodnienie przedmiotowego planu z Zarządem Dróg Wojewódzkich, który zatwierdził rozwiązania komunikacyjne zawarte w przedmiotowym planie. Z uwagi na fakt, iż droga wojewódzka – ul. 1 Maja ma klasę główną nie będzie możliwości realizowania nowych zjazdów celem obsługi przyległych terenów w związku z powyższym droga 8KDD, 9KDD, 7KDD i 2KDD są niezbędne do obsługi terenów położonych wzdłuż wspomnianej drogi wojewódzkiej.

11. Uwaga wniesiona dnia 05.02.2014 (data stempla pocztowego 04.02.2014). przez p. Bartłomiejczuk, Szulski Łukasz, Agnieszka Orłowska, Hanna i Paweł Orłowsky (2 nazwiska nieczytelne)

1. Nie wyrażamy zgody na projektowanie i prowadzenie ulic (7KDD, 8KDD, 9KDD) w obecnym układzie i wnioskujemy o ich zaprojektowanie jako przyległych serwisowych do drogi wojewódzkiej 1-go Maja
2. Wnioskujemy o likwidację szpalerów drzew przy drogach 1KDL, 2KDL, 4KDD oraz zmniejszenie szerokości ulicy 2KDL z 15 m na 12 m oraz ulicy 4KDD z 12 m na 10 m
3. Wnosimy o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wojewódzkiej 1-go Maja z 10 m na 6 m
4. Wnosimy o likwidację zapisu §13 pkt. 8 w związku z nieistnieniem rowu odwadniającego od o najmniej 60lat, a także z uwagi na przyszłe pełne uzbrojenie ulic w kanalizację deszczową
5. Wnosimy o zmniejszenie ilości miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny z 2 miejsc na 1 miejsce, o zmniejszenie ilości miejsc postojowych na każde 100 m² usług z 3 miejsc na 2 miejsca, zlikwidowanie zapisu dotyczącego lokalizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej
6. Wnosimy o likwidację terenu 1ZP i zmianę na teren MNU
7. Wnosimy o zlikwidowanie bądź zmniejszenie wartości stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości do 5% (stawka 1% została zastosowana w odniesieniu do obszarów 1ZP, 1WS, 2WS, 1KDW, 2KDW, 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD)

Wnioskujemy o wprowadzenie następujących zmian:

Obszary 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU

8. Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa
9. Max. wsk. pow. zabudowy – 55%
10. Min. pow. biol. czynna – 25%
11. Max. wsk. intensywności zabudowy – 1,8
12. Max wys. zabudowy – 12 m, max. 3 kondygnacje nadziemne
13. Dachy płaskie (do 10°) lub dwu i wielospadowe (od 20° do 45°)
14. Elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, brzozy, brązu i ceglonym
15. Powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, nie mniej niż 300 m² dla zabudowy bliźniaczej i nie mniej niż 150 m² dla zabudowy szeregowej
16. Min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usługowej
17. Szerokość frontu działki nie mniej niż 18m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 11m dla zabudowy bliźniaczej i 7m dla zabudowy szeregowej
18. Wprowadzenie zapisu dopuszczającego umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i lokalizację nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych

Obszary 1U, 2U, 3U, 4U, 5U:

19. Rozszerzenie przeznaczenia podstawowego zabudowy usługowej dodatkowo o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
20. Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
21. Max. wsk. pow. zabudowy – 55%
22. Min. pow. biol. czynna – 25%
23. Max. wsk. intensywności zabudowy – 1,8
24. Max wys. zabudowy – 12 m, max. 3 kondygnacje nadziemne

25. Dachy płaskie (do 10°) lub dwu i wielospadowe (od 20° do 45°)
26. Elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, brzozy, brzozy i ceglastym
27. Powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, nie mniej niż 300 m² dla zabudowy bliźniaczej i nie mniej niż 150 m² dla zabudowy szeregowej
28. Min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usługowej
29. Szerokość frontu działki nie mniej niż 18m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 11m dla zabudowy bliźniaczej i 7m dla zabudowy szeregowej
30. Wprowadzenie zapisu dopuszczającego umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i lokalizację nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie

Uzasadnienie:

Uwzględniono pkt. 12, 14, 24, 26 uwagi oraz ustalono minimalną powierzchnię działki 600 m² oraz szerokość frontu działki nie mniej niż 18m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Nie uwzględniono złożonej uwagi w całości gdyż większość wnioskowanych parametrów i ustaleń nie jest zgodne z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin w tym zakresie, a zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art.15 ust.1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem,
- oraz art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium,

w związku z powyższym nie jest możliwe uwzględnienie wnioskowanych parametrów i ustaleń.

Ponadto nie uwzględniono pozostałych uwag ze względu na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opłat wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości, tak jak to zostało określone w niniejszym planie.

Ponadto zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie należy ustalić wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

Uwaga dotycząca usunięcia drogi 7KDD, 8KDD, 9KDD oraz zmiany linii zabudowy od drogi wojewódzkiej – ul. 1Maja z 10 m na 6 m, nie może być uwzględniona ze względu na dokonane uzgodnienie przedmiotowego planu z Zarządem Dróg Wojewódzkich, który zatwierdził rozwiązania komunikacyjne zawarte w przedmiotowym planie. Z uwagi na fakt, iż droga wojewódzka – ul. 1 Maja ma klasę główną nie będzie możliwości realizowania nowych zjazdów celem obsługi przyległych terenów w związku z powyższym droga 8KDD, 9KDD, 7KDD i 2KDD są niezbędne do obsługi terenów położonych wzdłuż wspomnianej drogi wojewódzkiej.