

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie przy Al. Niepodległości i ul. Lipińskiej, wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie przy Al. Niepodległości i ul. Lipińskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu pięciokrotnie:

- I wyłożenie – w dniach od 17.09.2010 r. do 18.10.2010 r., uwagi do dnia 02.11.2010 r.;
- II wyłożenie – w dniach od 21.01.2011 r. do 21.02.2011 r., uwagi do dnia 11.03.2011 r.;
- III wyłożenie – w dniach od 16.05.2011 r. do 14.06.2011 r., uwagi do dnia 29.06.2011 r.;
- IV wyłożenie – w dniach od 10.10.2011 r. do 10.11.2011 r., uwagi do dnia 28.11.2011 r.;
- V wyłożenie – w dniach od 22.05.2012 r. do 13.06.2012 r., uwagi do dnia 28.06.2012 r.

Podczas wyłożeń projektu w/w planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), terminie na wniesienie uwag, do Burmistrza Wołomina wpłynęło 5 uwag, z czego 1 została przez Burmistrza Wołomina rozpatrzona pozytywnie, 2 częściowo negatywnie i 2 w całości negatywnie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Wołominie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie przy Al. Niepodległości i ul. Lipińskiej.

I wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu:

1. Uwaga nr 1 w wykazie uwag – wniesiona 02.11.2010 r. – Mieczysław i Barbara Radomscy:
 - treść uwagi: wnoszący uwagę postuluje o zmiany dotyczące działki 16/2 tj.: zmiana zapisu z dachu płaskiego na dach spadzisty, nie określanie wskaźnika powierzchni zabudowy, zmniejszenie pow. biologicznie czynnej na 30%, nie określanie wskaźnika intensywności zabudowy, zmniejszenie liczby miejsc postojowych do 1 miejsca postojowego na 100m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
 - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 16/2 obr. 31;
 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
 - uzasadnienie: zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. art. 15 pkt 6 „W planie miejscowym określa się obowiązkowo:... parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy...” W związku z powyższym określenie wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy jest obowiązkowe. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. art. 15 pkt 2 „W planie miejscowym określa się obowiązkowo: ... zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego...”, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zostały dostosowane do parametrów istniejącej zabudowy w okolicy wnioskowanej działki. Dostosowanie parametrów i wskaźników zabudowy jest kontynuacją założenia urbanistycznego i zachowaniem ładu przestrzennego (uwaga

uwzględniona – 25% powierzchni biologicznie czynnej – na etapie V wyłożenia do publicznego wglądu).

II wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu:

1. Uwaga nr 2 w wykazie uwag – wniesiona 11.03.2011 r. – Mieczysław i Barbara Radomscy:
 - treść uwagi: wnoszący uwagę wnosi o możliwość zagospodarowania terenu zabudową jednorodziną i wielorodziną do 5 kondygnacji oraz ustalenie pow. biologicznie czynnej w wysokości 30% co przewiduje studium;
 - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 16/2 obr. 31;
 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
 - uzasadnienie: uwaga jest nieprecyzyjna a ustalenia mpzp muszą być jednoznaczne, pozostawiono wnioskowane przeznaczenie terenu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) i zmniejszono udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40% (uwaga uwzględniona – 25% powierzchni biologicznie czynnej – na etapie V wyłożenia do publicznego wglądu).

III wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu:

1. Uwaga nr 1 w wykazie uwag – wniesiona 29.06.2011 r. – Mieczysław i Barbara Radomscy:
 - treść uwagi: wnoszący uwagę wnosi o możliwość zagospodarowania terenu zabudową wielorodziną o wskaźnikach: max. wysokość zabudowy – 5 kondygnacji lub max. 18,0 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, dopuszcza się wprowadzenie wyższej zabudowy, lub dominant wysokościowych w oparciu o ustalenia planów miejscowych, jednak nie wyższej niż 8 kondygnacji nadziemnych; powierzchnia biologicznie czynna działki – 25%; powierzchnia zabudowy działki – 35%; wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, dla usług 1 miejsce postojowe na 20m² powierzchni użytkowej budynku, dla osób niepełnosprawnych 1 miejsce;
 - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 16/2 obr. 31;
 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
 - uzasadnienie: wprowadzono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednak nie uwzględniając wszystkich wnioskowanych wskaźników i zasad zabudowy: nie dopuszcza się wprowadzenia dominant wysokościowych ze względu na zachowanie ładu przestrzennego i charakter zabudowy sąsiednich obszarów, wprowadzenie zapisu w tekście „...udział pow. biologicznie czynnej min. 40%..” (uwaga uwzględniona – 25% powierzchni biologicznie czynnej – na etapie V wyłożenia do publicznego wglądu); zapis w tekście „...dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, a dla lokali mieszkalnych powyżej 60m² minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny..” „...dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20m² powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum jedno miejsce postojowe..”.

V wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu:

1. Uwaga nr 1 w wykazie uwag – wniesiona 08.06.2012 r. – Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego:
 - treść uwagi: wnosi uwagę w sprawie projektowanej drogi oznaczonej na planie symbolem 03KDD – nie wyraża zgody na wydzielenie terenu pod drogę dojazdową;
 - nieruchomość, której dotyczy uwaga: brak numeru działki;
 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
 - uzasadnienie: droga 03KDD jest niezbędna dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu 3MW.