

ZARZĄDZENIE Nr 20/2018
Wójta Gminy Wieliszew
z dnia 1 marca 2018 roku

w sprawie: rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gmina Wieliszew, opracowywanego na podstawie uchwały Nr L/494/2014 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 października 2014 roku.

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2017r., poz.1875 z późn. zmianami) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 2017 r., poz.1073 z późn. zmianami) zarządza się, co następuje:

§ 1

1. Postanawia się rozpatrzyć uwagi złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gmina Wieliszew, opracowywanego na podstawie uchwały Nr L/494/2014 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 października 2014 roku.
2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag określa załącznik nr 1 do zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Przestrzennej i Geodezji.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy
Paweł Andrzej Kownacki

Załącznik Nr 1
WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów - Reginów, gm. Wieliszew

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 4 stycznia 2018 r. do 25 stycznia 2018 roku.
Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu upłynął w dniu 9 lutego 2018 roku.

| L.p | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag | | Uzasadnienie |
|-----|-------------------|---|--|--|--|---|-----------------------|---|
| | | | | | | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1. | 16.01.2018 | Robert Janowski | <p>W odniesieniu do decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego o zakwalifikowaniu terenu działki o nr ewid. 315 położonej we wsi Michałów-Reginów jako obszaru leśnego zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), wnoszę o ponowne rozpatrzenie i zmianę statusu na cele nieleśne.</p> <p>1) Obecne tereny leśne dla części wsi Michałów-Reginów gm. Wieliszew w obrębie której znajduje się działka 315 zostały zaadoptowane na sadzenie drzew iglastych dopiero w okresie powojennym przez władze komunistyczne, aby zastąpić wycinane stare lasy.</p> <p>2) Te obszary zostały obsadzone nieumiejętnie na miejscu dawnych terenów zabudowań, do dzisiaj są widoczne stare elementy ogrodzeń i pozostałości domów.</p> <p>3) Zbyt gęsto zasadzone drzewa nigdy nie osiągnęły właściwych rozmiarów a po 60 latach są już niezdolne do dalszego pozytywnego wzrostu ze względu na swój wiek i stan zdrowotny.</p> <p>4) Na mojej działce nr 315 w centralnej jej części jest obszar ok. 400m kw (wystarczający pod zabudowę), na którym drzewa leśne wcale nie rosną, bo przez kilkanaście lat wymierały (jeszcze za poprzedniego właściciela), posadzone zbyt gęsto i na niewłaściwej glebie. Całość działki wynosi 2.000 m kw.</p> <p>5) Utrzymując taki obszar jak dla działki 315 jako leśny tworzy się nieużytek nie do wykorzystania, nie może bowiem być lasem ze względu na zły stan drzew a opłata będzie za obszar leśny, podczas gdy po przemianowaniu do budżetu Gminy, a więc i Kraju mogłaby wpływać kilkanaście razy wyższa kwota, co chyba ma znaczenie.</p> <p>6) Pobliskie domy, o terenach identycznych jak teren</p> | Dz. nr 315 obręb 19 Michałów Reginów | 6ZL - lasy | - | - | W związku z tym, że przedmiotowa działka zostanie wyłączona z granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Michałów - Reginów, gm. Wieliszew i nie będzie podlegała dalszemu procedowaniu, na mocy przygotowywanej Uchwały w sprawie zmiany granic opracowania przedmiotowego planu, uwaga jest bezprzedmiotowa i nie podlega rozstrzygnięciu. |

| | | | | | | | | |
|----|------------|--|--|---|------------|---|---|---|
| | | | <p>działki 315, które uzyskały status budowlanych, będą sąsiadować z nieużytkami, które zagrażają ich bezpieczeństwu a nie mają zalet lasu.</p> <p>7) Powyższą działkę zakupiłem kilka lat temu po jej oględzinach, aby wykorzystać ją na zabudowę jednorodzinną, bo z góry oczywistym było, że taki teren nie można nazwać leśnym a teraz okazuje się, że plany zabudowy nie są możliwe. Nie stać mnie na zakup działki drogiej, którą komuś udało się przemianować i teraz zarabia wielokrotnie.</p> <p>8) Po wybudowaniu domu wpłacałbym podatek jeszcze wyższy niż po samym przemianowaniu.</p> <p>9) Posadzenie nowych, zdrowych drzew na obszarze, który nie zostałby przeznaczony pod zabudowę (ok 1.200m kw), z uzupełnieniem właściwej gleby i jej użyczeniu przyniesie znacznie więcej pożytku dla okolicy niż utrzymywanie cienkich, schorowanych, starych drzewek ze znikomą ilością igliwia na ich szczycie.</p> <p>Zachęcam do przeprowadzenia wizji lokalnej celem potwierdzenia powyższych argumentów.</p> <p>W związku z powyższym proszę o ponowne <i>rozpatrzenie decyzji o terenie dla obszaru</i>, w którym znajduje się działka 315.</p> | | | | | |
| 2. | 17.01.2018 | Alina Kurdek | <p>W nawiązaniu do projektu Planu prezentowanego obecnie w Urzędzie Gminy uprzejmie informuję, że ze względu na błędny zapis w ewidencji gruntów opisujący działkę nr 336 w Michałowie Reginowie jako las, wszczęłam postępowanie klasyfikacyjne w Starostwie Powiatowym w Legionowie mające zmienić błędny zapis na zgodny ze stanem na gruncie (nieużytki). Nadmieniam ponadto, że w Akcie Notarialnym kupna/sprzedaży działki z 1949 roku (w moim posiadaniu) działka figuruje jako „budowlana”.</p> <p>W związku z tym, że nie prowadzę na terenie działki produkcji leśnej, a obszar działki nie nadaje się do tych celów, wnoszę o objęcie w planie zagospodarowania przedmiotowej działki obszarem umożliwiającym zabudowę jednorodzinną.</p> | Dz. nr 336 obręb 19 Michałów Reginów | 7ZL - lasy | - | - | W związku z tym, że przedmiotowa działka zostanie wyłączona z granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Michałów - Reginów, gm. Wieliszew i nie będzie podlegała dalszemu procedowaniu, na mocy przygotowywanej Uchwały w sprawie zmiany granic opracowania przedmiotowego planu, uwaga jest bezprzedmiotowa i nie podlega rozstrzygnięciu. |
| 3. | 22.01.2018 | Michał Paradowski Daniel Paradowski | <p>W odniesieniu do decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego o zakwalifikowaniu terenu działki o nr ewid. 314 położonej we wsi Michałów-Reginów jako obszaru leśnego zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), wnoszę o ponowne rozpatrzenie i zmianę statusu na cele nieleśne.</p> <p>1) Obszary te zostały zalesione przypadkowo na miejscu dawnych terenów zabudowań, do dzisiaj na naszej działce widoczne są stare elementy należące do stojącego dawniej domku.</p> <p>2) Na naszej działce nr 314 w centralnej jej części jest obszar ok. 700 m kw (wystarczający pod zabudowę), na którym drzewa leśne wcale nie rosną, bo przez kilkanaście lat wymierały, posadzone zbyt gęsto obecnie jest mnóstwo spróchniałych cienkich drzewek oraz wiele powalonych.</p> <p>3) Obecny status działki 314 powoduje, iż tworzy się</p> | Dz. nr 314 obręb 19 Michałów Reginów | 6ZL - lasy | - | - | W związku z tym, że przedmiotowa działka zostanie wyłączona z granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Michałów - Reginów, gm. Wieliszew i nie będzie podlegała dalszemu procedowaniu, na mocy przygotowywanej Uchwały w sprawie zmiany granic opracowania przedmiotowego planu, uwaga jest bezprzedmiotowa i nie podlega rozstrzygnięciu. |

| | | | | | | | | |
|----|------------|-----------------------------|---|--|------------|---|---|---|
| | | | <p>nieużytek leśny nie do wykorzystania, który ogranicza potencjalne wpływy do budżetu Gminy. Gmina traci nie pobierając podatków jakie mogłaby pobierać, gdyby działka miała inny status oraz zabudowę.</p> <p>4) Pobliskie domy, o terenach identycznych jak teren działki 314, które uzyskały status budowlanych pomimo identycznego stanu i sąsiadującego położenia, będą sąsiadować z nieużytkami, które zagrażają ich bezpieczeństwu.</p> <p>5) Powyższą działkę otrzymaliśmy od dziadka, którego rodzice byli przed wojną właścicielami. Śp. Dziadek wiele lat starał się o zmianę przeznaczenia działki i z tą myślą obdarował nas nią abyśmy mogli się na niej pobudować.</p> <p>6) Obecne tereny leśne dla części wsi Michałów-Reginów gm. Wieliszew w obrębie której ej znajduje się działka nr 314 zostały zaadoptowane na sadzenie drzew iglastych dopiero w okresie powojennym przez władze komunistyczne, aby zastąpić wycinane stare lasy.</p> <p>Czujemy się dotknięci wydaną decyzją, od dawna interesujemy się sprawą oraz z niesmakiem patrzymy na sąsiednie działki, które znajdujące się niegdyś w stanie jak nasza otrzymały pozwolenie na budowę i są obecnie zamieszkiwane. W związku z powyższym proszę o ponowne rozpatrzenie decyzji o zagospodarowaniu terenu dla obszaru, w którym znajduje się działka nr 314.</p> | | | | | |
| 4. | 05.02.2018 | Jadwiga i Janusz Oraczewscy | <p>Zgodnie z art 18 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do jest Dz.U. z 2017 r. oraz innymi ustawami o ochronie środowiska oraz o oddziaływanie środowiska jak również uchwalonym studium zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew wnoszę uwagi: dotyczy działki nr 310, obręb 19 położonej w Michałowie Reginowie osiedle Nowopol gmina Wieliszew</p> <p style="text-align: center;">U Z A S A D N I E N I E</p> <p>W studiu nasza nieruchomość jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W tej chwili nasza nieruchomość jest w zasięgu około 10 m od zabudowy budynków jednorodzinnych. Przed II wojną nasza działka widniała jako działka budowlana(do około lat 60-tych), gdzie bezpodstawnie bez żadnych dokumentów jak i rekompensat zmieniono jej status. Zgodność między treścią studium a treścią planu miejscowego to kontynuacja identyczności zasad zagospodarowania terenu ustalanych ogólnie w studium i podlegających sprecyzowaniu (doprecyzowaniu) w planie miejscowym. Plan miejscowy nie może wprowadzić zmian w zakresie kierunków zagospodarowania i zasad zagospodarowania, a jedynie doprecyzować te zasady. I to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla indywidualizacji planowania przestrzennego. Studium nie ma, co prawda, mocy aktu powszechnie obowiązującego (nie jest aktem prawa miejscowego), lecz jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu</p> | Dz. nr 310, obrub 19 Michałów Reginów | 6ZL - lasy | - | - | W związku z tym, że przedmiotowa działka zostanie wyłączona z granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Michałów - Reginów, gm. Wieliszew i nie będzie podlegała dalszemu procedowaniu, na mocy przygotowywanej Uchwały w sprawie zmiany granic opracowania przedmiotowego planu, uwaga jest bezprzedmiotowa i nie podlega rozstrzygnięciu. |

| | | | | | | | | |
|----|------------|----------------------|---|--|--|---|---|---|
| | | | zagospodarowania przestrzennego. W tym miejscu doprecyzujemy uwagi żeby nasza nieruchomość zgodnie z obowiązującym studium była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a niej/w projekcie nieruchomością leśną nie zgodną z treścią studium | | | | | |
| 5. | 06.02.2018 | Edyta Kostowska | W nawiązaniu do projektu Planu prezentowanego obecnie w Urzędzie Gminy uprzejmie informuję, że ze względu na błędny zapis w ewidencji gruntów opisujący działkę nr 968, 969, 966 w Michałowie Reginowie jako las, wszczęłam postępowanie klasyfikacyjne w Starostwie Powiatowym w Legionowie mające zmienić błędny zapis na zgodny ze stanem na gruncie (nieużytki). Nadmieniam ponadto, że charakter działek osiedla Nowopol powstał z zamiarem budownictwa mieszkalnego, z całym planem drogowym. Zapis LS na działkach wprowadzono niezgodnie z przepisami ponieważ nikt z właścicieli nigdy nie dostał decyzji klasyfikacyjnej która zatwierdziła by zmianę na tereny leśne. W związku z tym, że nie prowadzę na terenie działki produkcji leśnej, ani nie planuję takiej prowadzić, oraz że obszar działki nie nadaje się do tych celów, wnoszę o objęcie w planie zagospodarowania przedmiotowej działki obszarem umożliwiającym zabudowę. | Dz. nr 968, 969, 966, obręb 19 Michałów Reginów | - | - | - | Teren przedmiotowych działek znajduje się poza obszarem planu wyłożonego do publicznego wglądu, uwaga nie podlega rozstrzygnięciu |
| 6. | 06.02.2018 | Józef Modelski | Wnoszę uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów Reginów dla działki 333 (obręb 19) z przeznaczeniem gruntu leśnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie informuję że złożyłem stosowne podanie do Starostwa Powiatowego w Legionowie o zmianę klasy gruntu leśnego na cele nieleśne. | Dz. nr 333, obręb 19 Michałów Reginów | 7ZL - lasy | - | - | W związku z tym, że przedmiotowa działka zostanie wyłączona z granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Michałów - Reginów, gm. Wieliszew i nie będzie podlegała dalszemu procedowaniu, na mocy przygotowywanej Uchwały w sprawie zmiany granic opracowania przedmiotowego planu, uwaga jest bezprzedmiotowa i nie podlega rozstrzygnięciu. |
| 7. | 06.02.2018 | Agnieszka Piwowarska | Nie zgadzam się na zakwalifikowanie mojej działki o nr dz. 329.na oś. Nowopol z obrębu Michałów- Reginów. Nigdy nikt tam nie sadził lasu, to co tam rośnie to są samosiejki. Mam świadka, który potwierdzi, że przed II Wojną Światową stał tam dom a na działce rosły warzywa i krzewy ozdobne. Działka nie jest lasem co jestem w stanie udowodnić. | Dz. nr 329, obręb 19 Michałów Reginów | 7ZL - lasy | - | - | W związku z tym, że przedmiotowa działka zostanie wyłączona z granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Michałów - Reginów, gm. Wieliszew i nie będzie podlegała dalszemu procedowaniu, na mocy przygotowywanej Uchwały w sprawie zmiany granic opracowania przedmiotowego planu, uwaga jest bezprzedmiotowa i nie podlega rozstrzygnięciu. |
| 8. | 12.02.2018 | Marcin Kopaczyński | UWAGI do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gmina Wieliszew opracowanego na podstawie uchwały Rady Gminy Wieliszew nr L/494/2014 z dnia 28 | Dz. nr 1017, 1018, 1028, 1029, 1031, 1033, 1045, 1046, 1047, 1048, | Dz. nr 1017, 1018 – 1ZL, Dz. nr 1028, 1029, 1031, 1033 – 2ZL, | - | - | Uwaga złożona po terminie składania uwag podanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu przedmiotowego planu |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|---|
| | | <p>października 2014 r.</p> <p>Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), wnoszę do wyżej wymienionego projektu MPZp, następujące uwagi.</p> <p>W pierwszym rzędzie wnoszę o:</p> <p>WSTRZYMANIE/ZAWIESZENIE PROCEDURY UCHWALANIA PRZEDMIOTOWEGO PLANU do czasu rozpatrzenia przez Starostwo Powiatowe w Legionowie wniosku właścicieli z dnia 19.01.2018r. o zmiany w klasyfikacji gruntów - działek ewidencyjnych 1017,1018,1028,1029,1031,1033,1045, 046,1047,1048,1050, 1052,1054,1056,1058 z obrębu geodezyjnego 19 Michałów-Reginów, jak również do czasu rozpatrzenia przez Starostwo Powiatowe w Legionowie wniosku o zdjęcie statusu lasu ochronnego z przedmiotowego gruntu.</p> <p>Zgodnie z faktami historycznymi odnośnie dawniej planowanego osiedla Nowopol (rys historyczny opisujący powstanie istniejącego podziału geodezyjnego zawarty jest w <i>Prognozie oddziaływania na środowisko</i>), wedle którego aktualny i istniejący do dziś podział geodezyjny został przeprowadzony w 1930 r. przez Głównego Mierniczego - Eugeniusza Biedrzyckiego pod osiedle domów jednorodzinnych o nazwie Nowopol - Dobra Michałów Dwór (str. 7 <i>Prognozy oddziaływania na środowisko</i>) z wydzielonymi miejscami na szkołę i kościół. Blisko dziewięćdziesięcioletni podział geodezyjny warunkujący układ urbanistyczny jest czytelny i daje podstawę do zorganizowania funkcjonalnego osiedla na terenie leśnym. Niestety, dopuszczenie w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy wyspowej lub plackowej - w chaotycznych punktach pośród terenów leśnych nie znajduje uzasadnienia wedle zasad urbanistyki, ładu i harmonii. Taki plan zagospodarowania przestrzennego nie jest także prorozwojowy, gdyż nie umożliwi gminie Wieliszew generowania podatków od transakcji (PCC), podatków lokalnych (udział w PIT), jak też wszelkie przyszłe gminne inwestycje w kanalizację lub wodociągi nie będą rentowne ze względu na swą ekstensywność. Mając powyższe na uwadze oraz bazując na obowiązującym <i>studium zagospodarowania przestrzennego</i> gmina Wieliszew powinna uczestniczyć w zmianie przeznaczenia gruntów leśnych, co wiąże się z koniecznością podjęcia przez właściwy organ decyzji o zmianie przeznaczenia gruntu leśnego. Do czasu zmiany przeznaczenia i zdjęcia statusu lasów ochronnych, prace na planem zagospodarowania przestrzennego winny zostać wstrzymane, a postępowanie zawieszone.</p> <p>W tym względzie wskazać należy, że właściciele działek objętych niniejszym projektem planu zagospodarowania przestrzennego, których obecny status rejestrowy w ewidencji gruntów oznaczony jest jako Ls podjęli w ostatnich dniach procedurę zmiany klasyfikacji gruntów oraz zdjęcia statusu ochronnego z lasu znajdującego się na nieruchomościach nie będących własnością Skarbu Państwa. Jako właściciel działek nr 1017, 1047, 1049, wystąpiłem w</p> | <p>1050, 1052, 1054, 1056, 1058, obręb 19 Michałów Reginów</p> | <p>Dz. nr 1047, 1050, 1052, 1054, 1056, 1058 – 3ZL, Dz. nr 1045, 1046, 1048 – 1MN</p> | | <p>miejscowego – nie podlega rozstrzygnięciu, zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (potwierdzone dodatkowo wyrokiem II OSK 2560/14 z 21.06.2014r.)</p> |
|--|--|--|--|---|--|---|

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | <p>dniu 19.01.2018r. do Starostwa Powiatowego w Legionowie o zmiany w klasyfikacji gruntów tych działek ponieważ na ich terenie nie ma lasu. W związku z tym postępowanie prowadzone przez Wójta Gminy Wieliszew w przedmiocie przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego winno zostać zawieszono do czasu rozstrzygnięcia tego wniosku właścicieli. Wniosek złożony do Starostwa Powiatowego w Legionowie jest obecnie procedowany, a spec. Stanisław Rutowicz ma przystąpić do sporządzania operatu dotyczącego zmiany klasyfikacji gruntów.</p> <p>Zdjęcie statusu ochronnego lasu na terenie osiedla Nowopol jest ze wszech miar uzasadnione ponieważ przedmiotowy las od lat nie spełnia celów dla których ochrona została wobec niego ustanowiona w drodze ustawowej na podstawie nieobowiązujących już przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wobec niespełniania celów ochronnych lasu wyłączenie ochrony wnioskowanego lasu nie spowoduje żadnych negatywnych skutków społecznych, przyrodniczych czy ekonomicznych. Wręcz przeciwnie, zgodnie z pierwotnym projektem planu zagospodarowania przestrzennego opracowywanego przez Gminę Wieliszew dla przedmiotowych nieruchomości, zgodnie z obowiązującym studium zagospodarowania przestrzennego, działki na których się on znajduje będą mogły mieć przeznaczenie budowlane na terenach leśnych, co oznacza w przypadku realizowania inwestycji budowlanych konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej w 80%, a więc zachowania istniejącego drzewostanu na tej powierzchni. Jest to zupełnie wystarczające, zważywszy, iż teren osiedla Nowopol (gdzie znajdują się działki objęte niniejszym wnioskiem) został rozparcelowany z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową już w latach 30 XX wieku. Wniosek złożony do Starosty Legionowskiego ma duże znaczenie w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego albowiem skutkiem wyłączenia ochrony lasu znajdującego się na ww. działkach będzie możliwość ponownego wystąpienia przez Gminę do Marszałka Województwa Mazowieckiego z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne. Wówczas nie będzie miał zastosowanie w tym zakresie art. 9 ust 3 ustawy z dnia 2 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, który dotychczas stał na przeszkodzie w uzyskaniu pozytywnej opinii Marszałka zgodnej z wnioskiem Gminy. Dodać należy, że zmiana przeznaczenia ww. działek uzyskała przecież już pozytywną opinię Izby Rolnej.</p> <p><u>Poniżej przedstawiam konkretne uwagi do projektu planu:</u></p> <p>1. Uwaga do Załącznika nr 1 (mapy, w skali 1:1000, na której zostały oznaczone obszary objęte zakresem opracowania).</p> <p>a) Dotyczy działki o nr 1047 Na przedmiotowej działce naniesiono nieprzekraczalną linię zabudowy dla obszaru MN w odległości od granicy lasu (12 metrów). Wnioskuje o stosowne usunięcie z działki nr 1047 linii zabudowy nieprzekraczalnej, która w obecnym projekcie</p> | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|--|--|
| | | <p>(rysunek planu) nie uwzględnia zmiany §271 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dokonanej rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 listopada 2017 r. (Dz.U.2017.2285) gdzie dodano a § 271 ust. 8a o następującej treści :</p> <p><i>8a. Najmniejsza odległość budynków wymienionych w § 213, wykonanych z elementów nierozprzestrzeniających ognia, niezawierających pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz posiadających klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z §212, od granicy (konturu) lasu zlokalizowanej na:</i></p> <p><i>1) sąsiedniej działce - wynosi 4 m,</i></p> <p><i>2) działce, na której sytuuje się budynek - nie określa się - jeżeli teren, na którym znajduje się granica (kontur) lasu, przeznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną, a w przypadku braku planu miejscowego - grunty leśne są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc na podstawie art. 1 lit. a ustawy z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 1804) oraz art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566).</i></p> <p>Uwaga powyższa jest zasadna także dla sąsiedniej działki o nr 1046 i 1048 na których również przewidziano w załączniku nr 1 nieprzekraczalną linię zabudowy podczas gdy z obecnie obowiązujących przepisów linia taka nie powinna być naniesiona.</p> <p>b) Dotyczy działki nr 1047, nr 1049</p> <p>Mając na uwadze iż przez właścicieli działek została uruchomiona procedura zmiany klasyfikacji gruntów wnosząc o ponowne przeprowadzenie procedury uzyskania zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - jeśli okaże się potrzebna.</p> <p>II. Uwagi do obszaru MN (§21.)</p> <p>Dotyczy działki o nr 1045, 1047</p> <p>Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1. Wnioskuje o:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obniżenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% do 30%, co będzie spójne z zapisem o 70 % powierzchni biologicznie czynnej, zmianę zapisu o możliwości wybudowania tylko jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym na działce budowlanej - na zapis o możliwości wybudowania dwóch (2) budynków mieszkalnych o maksymalnie dwóch (2) lokalach mieszkalnych. Powyższa uwaga zgodna jest dotychczasową praktyką organów Gminy przy wydawaniu decyzji o Warunkach Zabudowy dla przedmiotowego terenu gdzie w dopuszczano budowę dwóch wolnostojących budynków na jednej działce. W ramach powyższej uwagi wnoszę także o dopuszczenie możliwości zabudowy bliźniaczej tj. domów jednorodzinnych zdefiniowanych w ten | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|
| | | | <p>sposób zgodnie z art. 3 ust 2a prawa budowlanego.</p> <ul style="list-style-type: none">• podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do 12 m (pkt 3 ust 7a), co będzie spójne z zapisem o 12 m dopuszczalnej wysokości pozostałych obiektów budowlanych (pkt 3 ust 8)• podwyższenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych do 3, tzn. dopuszczenie trzeciej (3) kondygnacji jako poddasza użytkowego co jest całkowicie zrozumiałe przy parametrach dachu spadzistego i uniemożliwi wykorzystanie pustej przestrzeni nad stropem.• uchylene punktu mówiącego o nieprzekraczalnej linii zabudowy minimum 12 metrów od lasu (uwaga dotyczy przepisów prawnych - zgodna z pkt 1 powyżej)• zmianę kąta nachylenia głównych połaci dachowych - od 25 (zamiast obecnych 30) do 45 stopni - zgodnie z istniejącą już zabudową realizowaną w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy (np. nr 74/2013 lub 123/2012 i wiele innych)• zmiana zapisu dotyczącego ilości lokali mieszkalnych na 2 w jednym domu jednorodzinnym, co będzie zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami art. 3 ust 2a prawa budowlanego oraz znowelizowanej w 2017 r. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - ust. 1a w art. 2. Powyższy zapis nie będzie też ograniczał ewentualnych późniejszych podziałów fizycznych nieruchomości np. przy zniesieniu współwłasności.• zmiana minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu 1 MN (ale także dla 2MN, 3MN, 4MN) - 900 m². Aktualny zapis umożliwiający podział wyłączenie na działki o powierzchni minimalnej 1500 m² jest zapisem martwym ponieważ żadna działka o w obszarze 1MN nie będzie mogła ulec podziałowi na dwie działki budowlane gdyż wszystkie objęte tą klasyfikacją są mniejsze od 3.000 m². Wprowadzanie martwych i nierealnych zapisów planistycznych stoi w sprzeczności z celami planowania przestrzennego i ładu przestrzennego. Nie ma bowiem żadnego uzasadnienia dla akceptacji takich ograniczeń w sytuacji gdy Gmina Wieliszew całkiem niedawno akceptowała np. podział działki nr 1084 na działki nr 1084/1 i 1084/2 (obecnie w planie teren 4MN). Obecnie większość działek objętych zapisem MN ma powierzchnie pomiędzy 1800-2000 m² Są to powierzchnie relatywnie duże jak na zabudowę jednorodzinną z jednym domem. Nawet wydawane w latach ubiegłych decyzje o Warunkach Zabudowy dla przedmiotowego terenu dopuszczały wybudowanie dwóch domów na jednej działce (np. nr 74/2013 lub 123/2012, nr 92/2015 i wiele innych). <p><u>Uzasadnienie:</u> Proponowane zmiany, bezpośrednio nawiązują do istniejącej zabudowy zlokalizowanej na obszarze oznaczonym symbolem MN Należy zauważyć, że rolą uchwalenia mpzp, jest wprowadzenie zasad i kryteriów, wprowadzających przemyślany porządek urbanistyczny i ład przestrzenny, co powinno mieć swoje odzwierciedlenie w wyznaczonych obszarach, bez tzw. kolizji wzrokowej</p> | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | <p>zarówno pod względem formy zabudowy - architektury, jak również podstawowych parametrów charakteryzujących daną zabudowę, takich jak: wskaźnik powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy, liczba kondygnacji nadziemnych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, itp. Brak nawiązania do sąsiedniej zabudowy (obszar MN) także tej która nie została jeszcze zrealizowana lecz opiera się na prawomocnych decyzjach o warunkach zabudowy, nie jest uzasadniony, albowiem organ dokonując analizy obszaru sąsiedniego niezabudowanego dla potrzeb określenia parametrów, cech, wskaźników i gabarytów nowej zabudowy, powinien bazować na istniejących zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Inny sposób podejścia doprowadziłby do określenia parametrów, wskaźników, a przede wszystkim gabarytów nowej zabudowy w sposób niemający nic wspólnego z zasadami kształtowania ładu przestrzennego, który nie uwzględnia w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania:</p> <ul style="list-style-type: none">• funkcjonalne,• społeczno-gospodarcze,• środowiskowe,• kulturowe,• kompozycyjno-estetyczne. <p>Warto też zauważyć, że obecne projekt planu tej formy nie zachowuje, a wyznaczone obszary, definiuje tak, jak gdyby, były od siebie w znacznej odległości, a nie bezpośrednim sąsiedztwie, poprzez przypisanie im bardzo różnych kryteriów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dlatego wnioskuje jak wyżej.</p> <p><u>II. Uwagi do obszaru 1ZL, 2ZL, 3ZL (§ 22.)</u></p> <p>Dotyczy działek 1017 oraz 1018.</p> <p>a) Wniosek o zmianę kategoryzacji terenu z 1ZL (tereny leśne) dla działek nr 1017 i nr 1018 poprzez wprowadzenie kategorii U1 dopuszczenie lokalizowania usług handlu detalicznego oraz stacji paliw płynnych i myjni pojazdów - po przeprowadzeniu czynności umożliwiających zmianę takiego przeznaczenia - w uzasadnieniu poniżej.</p> <p>Dotyczy działek 1047 (w części) oraz 1049 (w całości).</p> <p>a) Wniosek o zmianę kategoryzacji terenu z 3ZL (tereny leśne) dla działek nr 1047 i nr 1049 poprzez wprowadzenie kategorii 1MN po przeprowadzeniu - po przeprowadzeniu czynności umożliwiających zmianę takiego przeznaczenia - w uzasadnieniu poniżej.</p> <p>Uzasadnienie: Realizacja powyższej uwagi możliwa jest po uzyskaniu decyzji Starosty Legionowskiego na zniesienie ochrony lasu (zgodnie z art. 16 ustawy o lasach) wraz z uzyskaniem zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i/lub po dokonanej zmianie klasyfikacji gruntu dla powyższych działek na Lz lub N (wówczas uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów nie jest konieczne), o co wystąpili już właściciele przedmiotowych nieruchomości.</p> <p>Powyższa uwaga zgodna jest z wnioskami studium i</p> | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|----|------------|--|--|--|--|---|---|--|
| | | | <p>pierwotnym projektem planu gdzie działki bezpośrednio przylegające do drogi krajowej (1017 oraz 1018) były przeznaczone na usługi zaś działki 1047 i 1049 były przewidziane do zabudowy mieszkaniowej.</p> | | | | | |
| 9. | 12.02.2018 | Magdalena Piechowska-Józwiak Witold Piechowski-Józwiak | <p style="text-align: center;">UWAGI</p> <p>w trybie art. 18 ust.1 i n. ustawy o <i>planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i> do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gmina Wieliszew sporządzanego na podstawie uchwały nr L/494/2014 z dnia 28.10.2014r. wraz z niniejszymi <u>WNIOSKAMI O WSTRZYMANIE/ZAWIESZENIE PROCEDURY UCHWALANIA PRZEDMIOTOWEGO PLANU</u></p> <p>1. do czasu rozpatrzenia przez Starostwo Powiatowe w Legionowie wniosku właścicieli z dnia 19.01.2018r. o zmiany w klasyfikacji gruntów - działek ewidencyjnych 1018, 1046, 1048, 1050, 1052, 1054, 1056, 1058 z obrębu geodezyjnego 19 Michałów-Reginów,</p> <p>2. jak również do czasu rozpatrzenia przez Starostwo Powiatowe w Legionowie wniosku o zdjęcie statusu lasu ochronnego z przedmiotowego gruntu.</p> <p><u>Uwagi dotyczą w szczególności lecz nie wyłącznie działek ewidencyjnych z obrębu geodezyjnego 19 Michałów-Reginów w Gminie Wieliszew o numerach:</u></p> <p>A. 1046 i 1048: w zakresie dysponowania nieruchomościami na cele budowlane,</p> <p>B. 1018,1048,1050,1052,1054,1056,1058: w zakresie przeznaczenia nieruchomości zamiast funkcji LAS na cele ZABUDOWA JEDNORODZINNA NA TERENACH LEŚNYCH;</p> <p>Działając m.in. jako właściciele ww. działek ewidencyjnych 1018, 1046, 1048, 1050, 1052, 1054, 1056,1058, dla których urządzono księgi wieczyste o numerach WA1L/00070643/3 i WA1L/00061371/9 (zatem co także istotne dla późniejszych etapów posiadamy interes prawny wywodzony z własności nieruchomości), niniejszym:</p> <p>I. Ze względu na treść poniżej wskazanych Uwag nr 1 - 7, wnosimy o wstrzymanie/zawieszenie procedury uchwalania przedmiotowego planu:</p> <p>a) do czasu rozpatrzenia przez Starostwo Powiatowe w Legionowie wniosku właścicieli z dnia 19.01.2018r. o zmiany w klasyfikacji gruntów - działek ewidencyjnych 1018, 1046, 1048, 1050, 1052, 1054, 1056,1058 z obrębu geodezyjnego 19 Michałów-Reginów,</p> <p>b) jak również do czasu rozpatrzenia przez Starostwo Powiatowe w Legionowie wniosku o zdjęcie statusu lasu ochronnego z przedmiotowego gruntu.</p> <p>II. Wskazujemy następujące uwagi do ww. projektu planu:</p> <p>> <u>Uwaga nr 1 do całości projektu planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności działek ewidencyjnych 1018, 1046, 1048, 1050, 1052, 1054, 1056, 1058.</u></p> <p>Projekt planu petryfikuje obecny chaotyczny stan</p> | <p>Dz. nr 1018, 1046, 1048, 1050, 1052, 1054, 1056, 1058 obręb 19, Michałów- Reginów</p> | <p>Dz. nr 1017, 1018 – 1ZL, Dz. nr 1028, 1029, 1031, 1033 – 2ZL, Dz. nr 1047, 1050, 1052, 1054, 1056, 1058 – 3ZL, Dz. nr 1045, 1046, 1048 – 1MN</p> | - | - | <p>Uwaga złożona po terminie składania uwag podanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu przedmiotowego planu miejscowego – nie podlega rozstrzygnięciu, zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (potwierdzone dodatkowo wyrokiem II OSK 2560/14 z 21.06.2014r.)</p> |

| | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|--|
| | | | <p>zagospodarowania gruntów, a zatem projektowany plan nie wprowadza ładu i harmonii urbanistycznej oraz nie realizuje zasady kształtowaniu krajobrazu urbanistyczno-architektonicznego. Zgodnie z informacjami historycznymi odnośnie dawniej planowanego osiedla Nowopol (rys historyczny opisujący powstanie istniejącego podziału geodezyjnego zawarty jest w <i>Prognozie oddziaływania na środowisko</i>), wedle którego aktualny i obowiązujący do dziś podział geodezyjny został przeprowadzony w 1930r. przez Głównego Mierniczego - Eugeniusza Biedrzyckiego pod osiedle domów jednorodzinnych o nazwie Nowopol - Dobra Michałów Dwór (str. 7 <i>Prognozy oddziaływania na środowisko</i>) z wydzielonymi m.in. miejscami na szkołę i kościół. Blisko dziewięćdziesięcioletni podział geodezyjny warunkujący układ urbanistyczny jest czytelny i daje podstawę do zorganizowania funkcjonalnego osiedla na terenie leśnym. Niestety, dopuszczenie w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy wyspowej lub plackowej - w chaotycznych punktach pośród terenów leśnych nie znajduje uzasadnienia wedle zasad urbanistyki, ładu i harmonii. Taki plan zagospodarowania przestrzennego nie jest także prorozwojowy, gdyż nie umożliwi gminie Wieliszew generowania podatków od transakcji (PCC), podatków lokalnych (udział w PIT), jak też wszelkie przyszłe gminne inwestycje w kanalizację lub wodociągi nie będą rentowne ze względu na swą ekstensywność. Mając powyższe na uwadze oraz bazując na obowiązującym <i>studium zagospodarowania przestrzennego</i> (z którym plan nie powinien być sprzeczny) gmina Wieliszew powinna uczestniczyć w zmianie przeznaczenia gruntów leśnych, co wiąże się z koniecznością podjęcia przez właściwy organ samorządu terytorialnego uchwały/decyzji o zmianie przeznaczenia gruntu leśnego. Do czasu zmiany przeznaczenia i zdjęcia statusu lasów ochronnych, prace na planem zagospodarowania przestrzennego winny zostać wstrzymane, a postępowanie zawieszono.</p> <p><u>> Uwaga nr 2 do części projektu planu zagospodarowania przestrzennego odnośnie działek ewidencyjnych 1047, 1048 i 1062.</u></p> <p>Wątpliwy bądź niejasny status działek leśnych dla działek 1047, 1048 i 1062 będących nieużytkami (N). Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów z lat 1980. oraz z roku 2011 działki ewidencyjne 1047, 1048 i 1062 w całości (a nie w części) miały przeznaczenie N jako nieużytki, tym samym nie mogły być objęte statusem lasów ochronnych. Świadczy o tym m.in. wypis z <i>Ewidencji gruntów</i> z daty 28.11.2011r. oraz wydruki z Rejestru gruntów z roku 1984. U nieużytki nie mogą stanowić lasów, tym samym stanowisko Marszałka, Starosty oraz ustalenia w projekcie planu są w tym zakresie błędne. Działki ewidencyjne nr 1047, 1048 i 1062 winny mieć w planie zagospodarowania przestrzennego charakter budowlany. Wadliwe oświadczenie Starosty w tym zakresie, powtórzone przez Marszałka nie jest wiążące. Działka będąca nieużytkiem nie może być określona jako leśna - stąd nie może uzyskać statusu lasu ochronnego, a skoro działki nr 1047, 1048 i 1062 były w</p> | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|--|

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | | <p>1984 i 2011 nieużytkami, to stanowiska pisemne Starosty i Marszałka są w tym zakresie błędne i projekt planu zawiera istotne błędy, które winny zostać wyeliminowane.</p> <p><u>Uwagi nr 3 do części projektu planu zagospodarowania przestrzennego odnośnie działek ewidencyjnych 1048 oraz 1046</u></p> <p>Mając na względzie Uwagę nr 2 powyżej wskazuję, że działka ewidencyjna nr 1048 określona jako w części budowlana, w części leśna wg projektu planu, zawiera wadliwe linie zabudowy - wobec aktualnych przepisów, co stosuje się odpowiednio do działki 1046. Linie zabudowy na przedmiotowych działkach - nawet w aktualnej wersji planu - winny być przesunięte do granicy działek. Uwaga dotyczy Załącznika nr 1 (mapy, w skali 1:1000, na której zostały oznaczone obszary objęte zakresem opracowania):</p> <p>Na przedmiotowej działce 1048 (odpowiednio 1046) naniesiono nieprzekraczalną linię zabudowy dla obszaru MN w odległości od granicy lasu (12 metrów).</p> <p>Wnioskuje o stosowne usunięcie z działki nr 1048 (odpowiednio 1046) linii zabudowy nieprzekraczalnej, która w obecnym projekcie (rysunek planu) nie uwzględnia zmiany § 271 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dokonanej rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 listopada 2017 r. (Dz.U.2017.2285) gdzie dodano a § 271 ust. 8a o następującej treści:</p> <p><i>8a. Najmniejsza odległość budynków wymienionych w § 213, wykonanych z elementów nierozprzestrzeniających ognia, niezawierających pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz posiadających klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z § 212, od granicy (konturu) lasu zlokalizowanej na:</i></p> <p><i>1) sąsiedniej działce - wynosi 4 m,</i></p> <p><i>2) działce, na której sytuuje się budynek - nie określa się - jeżeli teren, na którym znajduje się granica (kontur) lasu, przeznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną, a w przypadku braku planu miejscowego - grunty leśne są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc na podstawie art. 1 <i>ł</i>. a ustawy z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 1804) oraz art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566).</i></p> <p>Uwaga powyższa jest zasadna także dla sąsiedniej działek o nr 1046 i 1045 i 1047 na których również przewidziano w załączniku nr 1 nieprzekraczalną linię zabudowy podczas gdy z obecnie obowiązujących przepisów linia taka nie powinna być naniesiona. Wnoszę o ponowne przeprowadzenie procedury.</p> <p>> <u>Uwaga nr 4 do części projektu planu zagospodarowania przestrzennego odnośnie działek ewidencyjnych 1018,1048,1050,1052,1054,1056,1058.</u></p> | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|--|
| | | <p>My, niżej podpisani właściciele działek ewidencyjnych 1018, 1046, 1048, 1050, 1052, 1054, 1056,1058, dla których urządzono księgi wieczyste o numerach WA1L/00070643/3 i WA1L/00061371/9 wystąpiliśmy w dniu 19.01.2018r. do Starostwa Powiatowego w Legionowie o zmianę w klasyfikacji gruntów-działek nr 1018, 1048, 1050, 1052, 1054, 1056,1058, ponieważ na ich terenie nie ma lasu, tym samym w świetle wyżej opisanych Uwag nr 1- 3 postępowanie prowadzone przez Wójta Gminy Wieliszew w przedmiocie przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego winno zostać zawieszono do czasu rozstrzygnięcia tego wniosku właścicieli przez Starostwo Powiatowe. Wniosek złożony do Starostwa Powiatowego w Legionowie jest obecnie procedowany, a spec. Stanisław Rutowicz ma przystąpić do sporządzenia operatu dotyczącego zmiany klasyfikacji gruntów. Decyzja w przedmiotowej sprawie winna zapaść do dwóch miesięcy, zatem nie przyczyni się to do przewlekłości procedury w sprawie ustalenia planu zagospodarowania przez Wójta gminy Wieliszew, ale samą procedurę planistyczną należy wstrzymać/zawiesić do czasu wydania decyzji przez Starostwa Powiatowego w Legionowie.</p> <p>> <u>Uwaga nr 5 do całości projektu planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności działek ewidencyjnych 1048, 1050,1052,1054,1056,1058.</u></p> <p>Mając powyższe na uwadze oraz bazując na obowiązującym <i>studium zagospodarowania przestrzennego</i> gmina Wieliszew powinna uczestniczyć w zmianie przeznaczenia gruntów leśnych, co wiąże się z koniecznością podjęcia przez właściwy organ samorządu terytorialnego uchwały o zmianie przeznaczenia gruntu leśnego. Do czasu zmiany przeznaczenia i zdjęcia statusu lasów ochronnych, prace na planem zagospodarowania przestrzennego winny zostać wstrzymane, a postępowanie zawieszono. Niżej podpisani właściciele działek ewidencyjnych 1018, 1046, 1048, 1050, 1052, 1054, 1056,1058, dla których urządzono księgi wieczyste o numerach WA1L/00070643/3 i WA1L/00061371/9 wystąpili w dniu 06.02.2018r. do Starostwa Powiatowego w Legionowie o zdjęcie statusu ochronnego z przedmiotowych gruntów. Zdjęcie statusu ochronnego lasu na terenie osiedla Nowopol jest ze wszelkich miar uzasadnione ponieważ przedmiotowy las od lat nie spełnia celów dla których ochrona została wobec niego ustanowiona w drodze ustawowej na podstawie nieobowiązujących już przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wobec niespełniania celów ochronnych lasu wyłączenie ochrony wnioskowanego lasu nie spowoduje żadnych negatywnych skutków społecznych, przyrodniczych czy ekonomicznych. Wręcz przeciwnie, zgodnie z pierwotnym projektem planu zagospodarowania przestrzennego opracowywanego przez Gminę Wieliszew dla przedmiotowych nieruchomości, zgodnie z obowiązującym <i>studium zagospodarowania przestrzennego</i>, działki na których się on znajduje będą mogły mieć przeznaczenie budowlane na terenach leśnych, co oznacza w przypadku realizowania inwestycji budowlanych</p> | | | | |
|--|--|---|--|--|--|--|

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | <p>konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej w 80 %, a więc zachowania istniejącego drzewostanu na tej powierzchni. Jest to zupełnie wystarczające, zważywszy, iż teren osiedla Nowopol (gdzie znajdują się działki objęte niniejszym wnioskiem) został rozparcelowany z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową już w latach 30 XX wieku. Wniosek złożony do Starosty Legionowskiego ma duże znaczenie w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego albowiem skutkiem wyłączenia ochrony lasu znajdującego się na ww. działkach będzie możliwość ponownego wystąpienia przez Gminę do Marszałka Województwa Mazowieckiego z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne. Wówczas nie będzie miał zastosowanie w tym zakresie art. 9 ust 3 ustawy z dnia 2 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, który dotychczas stał na przeszkodzie w uzyskaniu pozytywnej opinii Marszałka zgodnej z wnioskiem Gminy. Dodać należy, że zmiana przeznaczenia ww. działek uzyskała przecież już pozytywną opinię Izby Rolnej.</p> <p>Dowody: Wniosek z 06.02.2018r. o zdjęcie statusu ochronnego z przedmiotowych gruntów.</p> <p>> <u>Uwagi nr 6 do całości projektu planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności działek ewidencyjnych 1046, 1048 z obszaru MN (§21.) a także po ustaleniu statusu przeznaczenia budownictwa jednorodzinnego na terenach leśnych odnośnie działek 1018,1048,1050,1052,1054, 1056,1058.</u></p> <p>Uwagi do obszaru MN (§ 21.) Dotyczy działki o nr 1046, 1048. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>1. Wnioskuje o:</p> <ul style="list-style-type: none">• obniżenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% do 30%, co będzie spójne z zapisem o 70 % powierzchni biologicznie czynnej,• zmianę zapisu o możliwości wybudowania tylko jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym na działce budowlanej - na zapis o możliwości wybudowania dwóch (2) budynków mieszkalnych o maksymalnie dwóch (2) lokalach mieszkalnych. Powyższa uwaga zgodna jest dotychczasową praktyką organów Gminy przy wydawaniu decyzji o Warunkach Zabudowy dla przedmiotowego terenu gdzie w dopuszczano budowę dwóch wolnostojących budynków na jednej działce. W ramach powyższej uwagi wnoszę także o dopuszczenie możliwości zabudowy bliźniaczej tj. domów jednorodzinnych zdefiniowanych w ten sposób zgodnie z art. 3 ust 2a prawa budowlanego.• podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych i mieszkalno- usługowych do 12 m (pkt 3 ust 7a), co będzie spójne z zapisem o 12 m dopuszczalnej wysokości pozostałych obiektów budowlanych (pkt 3 ust 8)• podwyższenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych do 3, tzn. dopuszczenie trzeciej (3) | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|--|
| | | <p>kondygnacji jako poddasza użytkowego co jest całkowicie zrozumiałe przy parametrach dachu spadzistego i uniemożliwi wykorzystanie pustej przestrzeni nad stropem.</p> <ul style="list-style-type: none">• uchylenie punktu mówiącego o nieprzekraczalnej linii zabudowy minimum 12 metrów od lasu (uwaga dotyczy przepisów prawnych - zgodna z pkt 1 powyżej)• zmianę kąta nachylenia głównych połaci dachowych - od 25 (zamiast obecnych 30) do 45 stopni - zgodnie z istniejącą już zabudową realizowaną w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy (np. nr 74/2013 lub 123/2012 i wiele innych)• zmiana zapisu dotyczącego ilości lokali mieszkalnych na 2 w jednym domu jednorodzinnym, co będzie zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami art. 3 ust 2a prawa budowlanego oraz znowelizowanej w 2017 r. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - ust. 1a w art. 2. Powyższy zapis nie będzie też ograniczał ewentualnych późniejszych podziałów fizycznych nieruchomości np. przy zniesieniu współwłasności.• zmiana minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu 1 MN (ale także dla 2MN, 3MN, 4MN) - 900 m². Aktualny zapis umożliwiający podział wyłączenie na działki o powierzchni minimalnej 1500 m² jest zapisem martwym ponieważ żadna działka o w obszarze 1MN nie będzie mogła ulec podziałowi na dwie działki budowlane gdyż wszystkie objęte tą klasyfikacją są mniejsze od 3.000 m². Wprowadzanie martwych i nierealnych zapisów planistycznych stoi w sprzeczności z celami planowania przestrzennego i ładu przestrzennego. Nie ma bowiem żadnego uzasadnienia dla akceptacji takich ograniczeń w sytuacji gdy Gmina Wieliszew całkiem niedawno akceptowała np. podział działki nr 1084 na działki nr 1084/1 i 1084/2 (obecnie w planie teren 4MN). Obecnie większość działek objętych zapisem MN ma powierzchnie pomiędzy 1800-2000 m² Są to powierzchnie relatywnie duże jak na zabudowę jednorodzinną z jednym domem. Nawet wydawane w latach ubiegłych decyzje o Warunkach Zabudowy dla przedmiotowego terenu dopuszczały wybudowanie dwóch domów na jednej działce (np. nr 74/2013 lub 123/2012, nr 92/2015 i wiele innych). <p><u>Uzasadnienie:</u> Proponowane zmiany, bezpośrednio nawiązują do istniejącej zabudowy zlokalizowanej na obszarze oznaczonym symbolem MN Należy zauważyć, że rolą uchwalenia mpzp, jest wprowadzenie zasad i kryteriów, wprowadzających przemyślany porządek urbanistyczny i ładu przestrzenny, co powinno mieć swoje odzwierciedlenie w wyznaczonych obszarach, bez tzw. kolizji wzrokowej zarówno pod względem formy zabudowy - architektury, jak również podstawowych parametrów charakteryzujących daną zabudowę, takich jak: wskaźnik powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy, liczba kondygnacji nadziemnych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, itp. Brak nawiązania do sąsiedniej zabudowy (obszar MN) także tej która nie została jeszcze zrealizowana lecz opiera się na</p> | | | | |
|--|--|---|--|--|--|--|

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | | <p>prawomocnych decyzjach o warunkach zabudowy, nie jest uzasadniony, albowiem organ dokonując analizy obszaru sąsiedniego niezabudowanego dla potrzeb określenia parametrów, cech, wskaźników i gabarytów nowej zabudowy, powinien bazować na istniejących zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Inny sposób podejścia doprowadziłby do określenia parametrów, wskaźników, a przede wszystkim gabarytów nowej zabudowy w sposób niemający nic wspólnego z zasadami kształtowania ładu przestrzennego, który nie uwzględnia w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania:</p> <ul style="list-style-type: none">• funkcjonalne,• społeczno-gospodarcze,• środowiskowe,• kulturowe,• kompozycyjno-estetyczne. <p>Warto też zauważyć, że obecne projekt planu tej formy nie zachowuje, a wyznaczone obszary, definiuje tak, jak gdyby, były od siebie w znacznej odległości, a nie bezpośrednim sąsiedztwie, poprzez przypisanie im bardzo różnych kryteriów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dlatego wnioskuje jak wyżej.</p> <p>> <u>Uwagi nr 7 do obszaru 1ZL, 2ZL, 3ZL (§ 22.) - działki 1017,1018,1048 (w części) oraz 1050, 1052, 1054, 1056, 1058</u></p> <p>1. Dotyczy działek 1017 oraz 1018: Wniosek o zmianę kategoryzacji terenu z 1ZL (tereny leśne) dla działek nr 1017 i nr 1018 poprzez wprowadzenie kategorii U1 dopuszczenie lokalizowania usług handlu detalicznego oraz stacji paliw płynnych i myjni pojazdów - po przeprowadzeniu czynności umożliwiających zmianę takiego przeznaczenia - w uzasadnieniu poniżej</p> <p>2. Dotyczy działek 1048 (w części) oraz 1050, 1052, 1054, 1056,1058 (w całości).</p> <ul style="list-style-type: none">• Wniosek o zmianę kategoryzacji terenu z 3ZL (tereny leśne) dla działek nr 1048, 1050, 1052, 1054, 1056,1058 poprzez wprowadzenie kategorii 1MN po przeprowadzeniu - po przeprowadzeniu czynności umożliwiających zmianę takiego przeznaczenia - w uzasadnieniu poniżej. <p><u>Uzasadnienie:</u> Realizacja powyższej uwagi możliwa jest po uzyskaniu decyzji Starosty Legionowskiego na zniesienie ochrony lasu (zgodnie z art. 16 ustawy o lasach) wraz z uzyskaniem zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i/lub po dokonanej zmianie klasyfikacji gruntu dla powyższych działek na Lz lub N (wówczas uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów nie jest konieczne), o co wystąpili już właściciele przedmiotowych nieruchomości.</p> <p>Powyższa uwaga zgodna jest z wnioskami studium i pierwotnym projektem planu gdzie działki bezpośrednio przylegające do drogi krajowej (1017 oraz 1018) były przeznaczone na usługi zaś działki 1048, 1050, 1052, 1054,</p> | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|-----|------------|--|---|---|---|---|---|--|
| | | | 1056, 1058 były przewidziane do zabudowy mieszkaniowej. | | | | | |
| | | | Uprzejmie wnosimy o pozytywne rozpoznanie naszych uwag, co mamy na względzie biorąc pod uwagę interes nie tylko indywidualny właścicieli gruntów, ale także niesprzeczny z nim interes społeczny (brak konfliktów lokalnych na tym tle), w tym interes innych właścicieli działek (z których część dysponuje warunkami zabudowy), gdyż aktualny projekt plany zamraża obecny chaotyczny stan zagospodarowania gruntów, nie oferując wartości dodanej żadnym mieszkańcom ani właścicielom nieruchomości, ani także gminie Wieliszew | | | | | |
| 10. | 13.02.2018 | Danuta Brylska-Szperling Stanisław Szperling | <p style="text-align: center;">UWAGI</p> <p>do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gmina Wieliszew opracowanego na podstawie uchwały Rady Gminy Wieliszew nr L/494/2014 z dnia 28 października 2014 r. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), wnoszę do wyżej wymienionego projektu MPZp, następujące uwagi.</p> <p>W pierwszym rzędzie wnoszę o:</p> <p style="text-align: center;">PROCEDURY WSTRZYMANIE/ZAWIESZENIE UCHWALANIA PRZEDMIOTOWEGO PLANU</p> <p>do czasu rozpatrzenia przez Starostwo Powiatowe w Legionowie wniosku właścicieli z dnia 19.01.2018r. o zmiany w klasyfikacji gruntów - działek ewidencyjnych 1017,1018, 1028,1029,1031,1033,1045,1046,1047,1048,1050,1052,1054 ,1056,1058 z obrębu geodezyjnego 19 Michałów-Reginów, jak również do czasu rozpatrzenia przez Starostwo Powiatowe w Legionowie wniosku o zdjęcie statusu lasu ochronnego z przedmiotowego gruntu.</p> <p>Zgodnie z faktami historycznymi odnośnie dawniej planowanego osiedla Nowopol (rys historyczny opisujący powstanie istniejącego podziału geodezyjnego zawarty jest w <i>Prognozie oddziaływania na środowisko</i>), wedle którego aktualny i istniejący do dziś podział geodezyjny został przeprowadzony w 1930 r. przez Głównego Mierniczego - Eugeniusza Biedrzyckiego pod osiedle domów jednorodzinnych o nazwie Nowopol - Dobra Michałów Dwór (str. 7 <i>Prognozy oddziaływania na środowisko</i>) z wydzielonymi miejscami na szkołę i kościół. Blisko dziewięćdziesięcioletni podział geodezyjny warunkujący układ urbanistyczny jest czytelny i daje podstawę do zorganizowania funkcjonalnego osiedla na terenie leśnym.</p> <p>Niestety, dopuszczenie w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy wyspowej lub plackowej - w chaotycznych punktach pośród terenów leśnych nie znajduje uzasadnienia wedle zasad urbanistyki, ładu i harmonii. Taki plan zagospodarowania przestrzennego nie jest także prorozwojowy, gdyż nie umożliwi gminie Wieliszew generowania podatków od transakcji (PCC), podatków lokalnych (udział w PIT), jak też wszelkie przyszłe gminne inwestycje w kanalizację lub wodociągi nie będą rentowne ze względu na swą ekstensywność. Mając powyższe na uwadze</p> | Dz. nr 1017, 1018 – 1ZL, Dz. nr 1028, 1029, 1031, 1033 – 2ZL, Dz. nr 1047, 1050, 1052, 1054, 1056, 1058 – 3ZL, Dz. nr 1045, 1046, 1048 – 1MN | - | - | Uwaga złożona po terminie składania uwag podanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu przedmiotowego planu miejscowego – nie podlega rozstrzygnięciu, zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (potwierdzone dodatkowo wyrokiem II OSK 2560/14 z 21.06.2014r.) | |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|
| | | | <p>oraz bazując na obowiązującym <i>studium zagospodarowania przestrzennego</i> gmina Wieliszew powinna uczestniczyć w zmianie przeznaczenia gruntów leśnych, co wiąże się z koniecznością podjęcia przez właściwy organ decyzji o zmianie przeznaczenia gruntu leśnego. Do czasu zmiany przeznaczenia i zdjęcia statusu lasów ochronnych, prace na planem zagospodarowania przestrzennego winny zostać wstrzymane, a postępowanie zawieszono.</p> <p>W tym względzie wskazać należy, że właściciele działek objętych niniejszym projektem planu zagospodarowania przestrzennego, których obecny status rejestrowy w ewidencji gruntów oznaczony jest jako Ls podjęli w ostatnich dniach procedurę zmiany klasyfikacji gruntów oraz zdjęcia statusu ochronnego z lasu znajdującego się na nieruchomościach nie będących własnością Skarbu Państwa. Jako właściciele działek nr 1028, 1029, 1031, 1033, wystąpiliśmy w dniu 19.01.2018r. do Starostwa Powiatowego w Legionowie o zmiany w klasyfikacji gruntów tych działek ponieważ na ich terenie nie ma lasu. W związku z tym postępowanie prowadzone przez Wójta Gminy Wieliszew w przedmiocie przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego winno zostać zawieszono do czasu rozstrzygnięcia tego wniosku właścicieli. Wniosek złożony do Starostwa Powiatowego w Legionowie jest obecnie procedowany, a spec. Stanisław Rutowicz ma przystąpić do sporządzania operatu dotyczącego zmiany klasyfikacji gruntów.</p> <p>Zdjęcie statusu ochronnego lasu na terenie osiedla Nowopol jest ze wszech miar uzasadnione ponieważ przedmiotowy las od lat nie spełnia celów dla których ochrona została wobec niego ustanowiona w drodze ustawowej na podstawie nieobowiązujących już przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wobec niespełniania celów ochronnych lasu wyłączenie ochrony wnioskowanego lasu nie spowoduje żadnych negatywnych skutków społecznych, przyrodniczych czy ekonomicznych. Wręcz przeciwnie, zgodnie z pierwotnym projektem planu zagospodarowania przestrzennego opracowywanego przez Gminę Wieliszew dla przedmiotowych nieruchomości, zgodnie z obowiązującym <i>studium zagospodarowania przestrzennego</i>, działki na których się on znajduje będą mogły mieć przeznaczenie budowlane na terenach leśnych, co oznacza w przypadku realizowania inwestycji budowlanych konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej w 80 %, a więc zachowania istniejącego drzewostanu na tej powierzchni. Jest to zupełnie wystarczające, zważywszy, iż teren osiedla Nowopol (gdzie znajdują się działki objęte niniejszym wnioskiem) został rozparcelowany z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową już w latach 30 XX wieku. Wniosek złożony do Starosty Legionowskiego ma duże znaczenie w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego albowiem skutkiem wyłączenia ochrony lasu znajdującego się na ww. działkach będzie możliwość ponownego wystąpienia przez Gminę do Marszałka Województwa Mazowieckiego z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne. Wówczas nie będzie miał</p> | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | <p>zastosowanie w tym zakresie art. 9 ust 3 ustawy z dnia 2 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, który dotychczas stał na przeszkodzie w uzyskaniu pozytywnej opinii Marszałka zgodnej z wnioskiem Gminy. Dodać należy, że zmiana przeznaczenia ww. działek uzyskała przecież już pozytywną opinię Izby Rolnej.</p> <p>Poniżej przedstawiam konkretne uwagi do projektu planu :</p> <p>I. Załącznik graficzny do projektu planu: Dotyczy działek nr 1028,1029,1031,1033 Ale także całości obszaru 1ZL i 2ZL.</p> <p>Mając na uwadze iż przez właścicieli działek została uruchomiona procedura zmiany klasyfikacji gruntów wnoszę o ponowne przeprowadzenie procedury uzyskania zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - jeśli okaże się potrzebna.</p> <p>W tym względzie wskazać należy także, że właściciele działek objętych niniejszym projektem planu zagospodarowania przestrzennego, których obecny status rejestrowy w ewidencji gruntów oznaczony jest jako Ls (działki objęte zapisem 1ZL i 2ZL) podjęli w ostatnich dniach procedurę zmiany klasyfikacji gruntów oraz zdjęcia statusu ochronnego z lasu znajdującego się na nieruchomościach nie będących własnością Skarbu Państwa. Złożone zostały stosowne wnioski w oparciu o art. 16 ustawy o lasach o wyłączenie z ochrony lasu znajdującego się na tych działkach.</p> <p>Wnoszę o ponowne przeprowadzenie procedury uzyskania zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - jeśli okaże się potrzebna, po uzyskaniu decyzji Starosty Legionowskiego wyłączającej z ochrony lasu znajdującego się na działkach objętych aktualnie w projekcie planu zapisem 1ZL i 2ZL.</p> <p>II. Uwagi do obszaru MN (§ 21.) dotyczy wszystkich działek objętych tym zapisem.</p> <p>Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1. Wnioskuje o:</p> <ul style="list-style-type: none">• obniżenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% do 30%, co będzie spójne z zapisem o 70 % powierzchni biologicznie czynnej,• zmianę zapisu o możliwości wybudowania tylko jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego o jednym lokalu mieszkalnym na działce budowlanej - na zapis o możliwości wybudowania dwóch (2) budynków mieszkalnych o maksymalnie dwóch (2) lokalach mieszkalnych. Powyższa uwaga zgodna jest dotychczasową praktyką organów Gminy przy wydawaniu decyzji o Warunkach Zabudowy dla przedmiotowego terenu gdzie w dopuszczano budowę dwóch wolnostojących budynków na jednej działce. W ramach powyższej uwagi wnoszę także o dopuszczenie możliwości zabudowy bliźniaczej tj. domów jednorodzinnych zdefiniowanych w ten sposób zgodnie z art. 3 ust 2a prawa budowlanego.• podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do 12 m | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | <p>(pkt 3 ust 7a), co będzie spójne z zapisem o 12 m dopuszczalnej wysokości pozostałych obiektów budowlanych (pkt 3 ust 8)</p> <p>podwyższenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych do 3, tzn. dopuszczenie trzeciej (3) kondygnacji jako poddasza użytkowego co jest całkowicie zrozumiałe przy parametrach dachu spadzistego i uniemożliwi wykorzystanie pustej przestrzeni nad stropem.</p> <ul style="list-style-type: none">• uchylenie punktu mówiącego o nieprzekraczalnej linii zabudowy minimum 12 metrów od lasu (uwaga dotyczy przepisów prawnych - zgodna z pkt 1 powyżej)• zmianę kąta nachylenia głównych połąci dachowych - od 25 (zamiast obecnych 30) do 45 stopni - zgodnie z istniejącą już zabudową realizowaną w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy (np. nr 74/2013 lub 123/2012 i wiele innych)• zmiana zapisu dotyczącego ilości lokali mieszkalnych na 2 w jednym domu jednorodzinnym, co będzie zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami art. 3 ust 2a prawa budowlanego oraz znowelizowanej w 2017 r. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - ust. 1a w art. 2. Powyższy zapis nie będzie też ograniczał ewentualnych późniejszych podziałów fizycznych nieruchomości np. przy zniesieniu współwłasności.• zmiana minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu 1 MN (ale także dla 2MN, 3MN, 4MN) - 900 m². Aktualny zapis umożliwiający podział wyłączenie na działki o powierzchni minimalnej 1500 m² jest zapisem martwym ponieważ żadna działka o w obszarze 1MN nie będzie mogła ulec podziałowi na dwie działki budowlane gdyż wszystkie objęte tą klasyfikacją są mniejsze od 3.000 m². Wprowadzanie martwych i nierealnych zapisów planistycznych stoi w sprzeczności z celami planowania przestrzennego i ładu przestrzennego. Nie ma bowiem żadnego uzasadnienia dla akceptacji takich ograniczeń w sytuacji gdy Gmina Wieliszew całkiem niedawno akceptowała np. podział działki nr 1084 na działki nr 1084/1 i 1084/2 (obecnie w planie teren 4MN). Obecnie większość działek objętych zapisem MN ma powierzchnie pomiędzy 1800-2000 m². Są to powierzchnie relatywnie duże jak na zabudowę jednorodzinną z jednym domem. Nawet wydawane w latach ubiegłych decyzje o Warunkach Zabudowy dla przedmiotowego terenu dopuszczały wybudowanie dwóch domów na jednej działce (np. nr 74/2013 lub 123/2012, nr 92/2015 i wiele innych). <p>Uzasadnienie: Proponowane zmiany, bezpośrednio nawiązują do istniejącej zabudowy zlokalizowanej na obszarze oznaczonym symbolem MN Należy zauważyć, że rolą uchwalenia mpzp, jest wprowadzenie zasad i kryteriów, wprowadzających przemyślany porządek urbanistyczny i ład przestrzenny, co powinno mieć swoje odzwierciedlenie w wyznaczonych obszarach, bez tzw. kolizji wzrokowej zarówno pod względem formy zabudowy - architektury, jak również podstawowych parametrów charakteryzujących daną zabudowę, takich jak: wskaźnik powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy, liczba kondygnacji nadziemnych</p> | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|
| | | | <p>wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, itp. Brak nawiązania do sąsiedniej zabudowy (obszar MN) także tej która nie została jeszcze zrealizowana lecz opiera się na prawomocnych decyzjach o warunkach zabudowy, nie jest uzasadniony, albowiem organ dokonując analizy obszaru sąsiedniego niezabudowanego dla potrzeb określenia parametrów, cech, wskaźników i gabarytów nowej zabudowy, powinien bazować na istniejących zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Inny sposób podejścia doprowadziłby do określenia parametrów, wskaźników, a przede wszystkim gabarytów nowej zabudowy w sposób niemający nic wspólnego z zasadami kształtowania ładu przestrzennego, który nie uwzględnia w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania:</p> <ul style="list-style-type: none"> • funkcjonalne, • społeczno-gospodarcze, • środowiskowe, • kulturowe, • kompozycyjno-estetyczne <p>Warto też zauważyć, że obecne projekt planu tej formy nie zachowuje, a wyznaczone obszary, definiuje tak, jak gdyby, były od siebie w znacznej odległości, a nie bezpośrednim sąsiedztwie, poprzez przypisanie im bardzo różnych kryteriów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dlatego wnioskuje jak wyżej.</p> <p>II. Uwagi do obszaru 1ZL, 2ZL, 3ZL (§ 22.) Dotyczy działek 1028,1029,1031,1033 ale także do całości obszaru 1ZL i 2ZL.</p> <p>a) Wniosek o zmianę kategoryzacji terenu z 3ZL (tereny leśne) dla działek nr 1047 i nr 1049 poprzez wprowadzenie kategorii 1MN po przeprowadzeniu - po przeprowadzeniu czynności umożliwiających zmianę takiego przeznaczenia - w uzasadnieniu poniżej.</p> <p>Uzasadnienie: Realizacja powyższej uwagi możliwa jest po uzyskaniu decyzji Starosty Legionowskiego na zniesienie ochrony lasu (zgodnie z art. 16 ustawy o lasach) wraz z uzyskaniem zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i/lub po dokonanej zmianie klasyfikacji gruntu dla powyższych działek na Lz lub N (wówczas uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów nie jest konieczne), o co wystąpili już właściciele przedmiotowych nieruchomości.</p> <p>Powyższa uwaga zgodna jest z wnioskami studium i pierwotnym projektem planu gdzie działki 1028,1029, 1031,1033 były przewidziane do zabudowy mieszkaniowej.</p> | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|

Wójt Gminy
Paweł Andrzej Kownacki