

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

Wykaz dotyczy projektu

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA DLA WYBRANYCH DZIAŁEK POŁOŻONYCH PRZY
ULICACH: 11 LISTOPADA, PUŁTUSKIEJ, GENERAŁA JÓZEFA SOWIŃSKIEGO, RATUSZOWEJ, KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ, SZPITALNEJ,
ZAPOLE, ŻŁOTYCH KŁOSÓW, 3 MAJA ORAZ ALEI RÓŻ

Lp.	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 Burmistrza Wyszkowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	04.07.2018 r.	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Pismo zawiera oświadczenie: <i>akceptuję proponowaną zmianę dotyczącą nieprzekraczalnej linii zabudowy w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla części 6D, terenu 9.MN.</i>	część 6D, teren 9.MN	Obszar przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	+		
2.	13.07.2018 r.	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Pismo zawiera następujące uwagi: 1) §2. Definicje. W projekcie planu brak jest definicji wskaźnika intensywności zabudowy, którego wartość ustala plan dla poszczególnych części terenu. W odrębnych przepisach wskaźnik ten zdefiniowany jest wprawdzie jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki - jednak brak definicji dla powierzchni całkowitej zabudowy (inna niż powierzchnia	dz. nr 2621/10, 2622/1, 2624/1	Działki nr 2621/10, 2622/1, 2624/1 znajdujące się w granicach terenów oznaczonych symbolami: 2.MW, 3.MW i 4.MW - teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wieloro-		+	Plan nie można definiować pojęć jeśli ich definicje zostały określone w przepisach odrębnych.

		<p>całkowita budynku zdefiniowana w przepisach odrębnych) może rodzić niejednoznaczności co do interpretacji i w konsekwencji narażać zarówno Miasto Wyszków jak i poszczególnych właścicieli terenu na straty związane z przyjęciem błędnej interpretacji bądź też być podstawą do wskazywania wadliwości planu. W związku z powyższym proponujemy aby prowadzić definicję wskaźnika intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej budynku do powierzchni działki;</p>		<p>dzinnej oraz 2.MW/U - teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.</p>			
		<p>2) §14.3, ust. 1, podpunkt (b). Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu oznaczonego w projekcie planu jako 2MW został ograniczony do maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,0$. Proponujemy zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do maksymalnej wartości $i=2,5$;</p>			+		
		<p>3) §14.3, ust. 1, podpunkt (c) - Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu oznaczonego w projekcie planu jako 3MW został ograniczony do maksymalnej wartości wynoszącej $i=3,0$. Proponujemy zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do maksymalnej wartości $i=3,5$;</p>			+		
		<p>4) §14.4, ust. 1, podpunkt (b). Wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego w projekcie jako 3MW została ograniczona do sześciu kondygnacji nadziemnych i 20 m. Proponujemy zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 7 kondygnacji i 23 m. Alternatywnie - w przypadku braku zgody na podwyższenie, proponujemy dopuszczenie 3 lokalnych dominant o wysokości zabudowy do 7 kondy-</p>				+	<p>Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy, w projekcie planu określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zwiększenie ilości kondygnacji oraz wysokości zabudowy na terenie 3.MW spowoduje zaburzenie ustawowego obowiązku kształtowania ładu przestrzennego. Zachowanie gradacji wysokości względem terenów sąsiednich (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług zdrowia) powoduje zachowane właściwych proporcji. Utrzymanie ww. wskaźników jest konsekwencją prowadzenia spójnej polityki przestrzennej miasta.</p>

			gnacji i 23 m.				
			5) §14.4 ust. 1, podpunkt (c). Wysokości zabudowy na całym terenie oznaczonym w projekcie planu jako 4MW została ograniczona do ośmiu kondygnacji i 26 m. Proponujemy zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 9 kondygnacji i 27 m bez zmiany wskaźnika intensywności zabudowy opisanego w §14.3 ust.1, podpunkt (d). Zwracamy uwagę, iż w Studium dla przedmiotowego terenu wprowadza jedynie ograniczenie wysokości do 27 m natomiast nie precyzuje ograniczenia ilości kondygnacji. Alternatywnie - w przypadku braku zgody na powyższe, proponujemy dopuszczenie 1 lokalnej dominanty o wysokości zabudowy do 9 kondygnacji i 27 m.			+	Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy, w projekcie planu określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zwiększenie ilości kondygnacji oraz wysokości zabudowy na terenie 4.MW spowoduje zaburzenie ustawowego obowiązku kształtowania ładu przestrzennego. Zachowanie gradacji wysokości względem terenów sąsiednich (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług zdrowia) powoduje zachowane właściwych proporcji. Utrzymanie ww. wskaźników jest konsekwencją prowadzenia spójnej polityki przestrzennej miasta.
			6) §15.3, ust.1, podpunkt (b). Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu oznaczonego w projekcie planu jako 2MW/U został ograniczony do maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,0$. Proponujemy zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do maksymalnej wartości $i=2,5$.			+	
			7) §15.4, ust. 1, podpunkt (b). Wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego w projekcie planu jako 2MW/U została ograniczona do czterech kondygnacji nadziemnych i 14 m. Proponujemy zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 5 kondygnacji i 17 m. Alternatywnie - w przypadku braku zgody na powyższe, proponujemy dopuszczenie 2 lokalnych dominant o wysokości zabudowy do 5 kondygnacji i 17 m.			+	Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy, w projekcie planu określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zwiększenie ilości kondygnacji oraz wysokości zabudowy na terenie 2.MW/U spowoduje zaburzenie ustawowego obowiązku kształtowania ładu przestrzennego. Zachowanie gradacji wysokości względem terenów sąsiednich (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług zdrowia) powoduje zachowane właściwych proporcji. Utrzymanie ww. wskaźników jest konsekwencją prowadzenia spójnej polityki przestrzennej miasta.

			<p>8) §22, ust.1. Proponowana procentowa stawka naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (30%) jest zbyt wysoka. Proponujemy zmniejszenie stawki procentowej do 10%. Należące do naszej spółki działki nr 2522/1 oraz 2621/10 uwzględnione w projekcie planu objęte są obecnie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zarówno funkcja podstawowa jak i uzupełniająca dla obu działek nie ulega zmianie.</p>				+	Zgodnie z art. 36 ust. 4 organ wykonawczy pobiera jednorazową opłatę ustaloną w miejscowym planie w wysokości nie większej niż 30% wzrostu wartości. Wzrost możliwości inwestycyjnych na omawianych działkach będzie na tyle znaczny w skutek uchwalenia planu, że zapisana stawka jest adekwatna do korzyści jakie osiągną właściciele nieruchomości. Ponadto wysokość ww. opłaty jest zgodna z przyjętą polityką gminy.
3.	31.08. 2018 r.	<p>██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████</p>	<p>Pismo zawiera następujące uwagi: 1. Odnosnie §4 ust. 2 oraz ust. 3 o brzmieniu „2) nakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych umieszczanych na elewacjach budynków; 3) nakaz wprowadzania w elewacjach budynków glazurowanych okładzin ceramicznych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej” o zmianę nakazu na zakaz.</p>	dz. nr 2599	3.MW/U teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej i 7.MW teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+	
			<p>2. Odnosnie §14 ust.4 pkt 1 podpunkt a o brzmieniu: „§14.4. Dla terenów MW ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: 1) wysokość zabudowy: dla terenów 1.MW, 2.MW i 7.MW - nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 14 m, (...)”. Wnoszę o dodanie zezwolenia na ustalenie dodatkowo dominanty do 5 kondygnacji nadziemnych w wysokości do 20 m.</p>				+	

			3. <i>Odnośnie rysunku planu o zaktualizowanie faktycznego, ponieważ na działce 2599, zasięg przebiegu skarpy znajduje się na granicy tej działki z działką numer 2598. Wniosek zawiera załącznik graficzny.</i>			+		
--	--	--	--	--	--	---	--	--

Załączniki:

- Zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Podpis Burmistrza Wyszkowa