

Załącznik  
do Zarządzenia Burmistrza Wyszkowa nr 123/2021  
z dnia 26 lipca 2021 r.

## WYKAZ UWAG

WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY ULICACH: KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ, PRZEMYSŁOWEJ, ZAKOLEJOWEJ, STEFANA OKRZEI, TADEUSZA KOŚCIUSZKI, TOWAROWEJ, PUŁTUSKIEJ, ŚWIĘTOJAŃSKIEJ – ETAP II

Wyłożenie do publicznego wglądu: od 14 października 2020 r. do 23 czerwca 2021 r.;  
dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami: 22 czerwca 2021 r.; termin składania uwag: do 8 lipca 2021 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	05.07.2021	Palbor-Service Sp. z o.o. Sp. K ul. Stolarska 1 07-202 Wyszków	Wykreślenie z § 28 powołanego wyżej projektu planu pkt 2) tj. zakazu lokalizacji budynków,	dz. ew. nr 1227 obr. Wyszków	3-1PU 3-1KDL 3-2KDZ	+		Uwaga uwzględniona. Ze względu na granicę opracowania oraz wprowadzane zmiany (korekta przebiegu drogi publicznej), wskazane jest zwiększenie zakresu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tak aby uwzględnić korektę linii zabudowy na dz. ew. nr 6452, 1263/11, 1263/12, 1224/3, 1225/3, 1263/10 oraz 1264/10.
2	07.07.2021	***	Sprzeciw wobec podniesienia wysokości budownictwa wielorodzinno-usługowego na niezabudowanych działkach w rej. ul. Kościuszki, Wąskiej i Chopina	-	2-2MW/U 2-4MW/U 2-1U/MW	+	+	Uwaga uwzględniona częściowo. Na niezabudowanych działkach utrzymano wysokość zabudowy maksymalnie do 18,0 m lub ją do tej wartości zwiększono (teren 2-4MW/U, w dotychczas obowiązującymi planie miejscowym MWU7).
3	08.07.2021	***	1) Wnoszą o wprowadzenie zmian dla terenów 1-1MN, 1-2MN: - Zmiana maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z	-	1-1MN 1-2MN 1-2MW 1-1U	1) +		1) Uwaga uwzględniona

		<p>proponowanego 50% na 40%;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zmiana udziału powierzchni biologicznie czynnej z określonego minimum 25% na 30%;</li> <li>- Zmiana maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 1,0 na 0,7;</li> <li>- Zmiana minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 0,01 na 0,2;</li> <li>- Zmiana wysokości zabudowy określonej parametrami : do 10,0 m - do 2 kondygnacji nadziemnych na do 8,0 m - do 2 kondygnacji nadziemnych;</li> <li>- Ukształtowanie połaci dachowych wykluczające możliwość realizowania dachów płaskich i z dopuszczeniem wielospadowych o kącie nachylenia od 12° do 45°;</li> </ul> <p>2) Wnoszą o wprowadzenie zmian dla terenu 1-2MW: Zmiana jednostki planistycznej z terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie podstawowe - usługi;</li> <li>- przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;</li> <li>- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:</li> <li>- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%,</li> </ul>		<p>2-2U/MN 2-1U/MW 2-4U/MW</p>			<p>2) +</p>	<p>2) +</p>	<p>2) Uwaga uwzględniona częściowo Obszar zostanie wyłączony z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
--	--	---	--	--	--	--	-------------	-------------	---



		<p>4) Wnoszą o wprowadzenie zmian dla terenu 2-2U/MN:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Udział PBC minimum z 10% do 20%.</li> <li>- Proponowana wysokość zabudowy, określona parametrami: do 15,0 m - do 5 kondygnacji nadziemnych, na: do 12,0 m - do 4 kondygnacji nadziemnych.</li> </ul>				4) +	<p>4) Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Parametr minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego został określony na poziomie 5%, projekt zakłada zwiększenie tego wskaźnika do minimum 10%.</p> <p>Wskazana w projekcie planu wysokość zabudowy do 15 m (5 kondygnacji) jest zgodna z dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obniżenie tego parametru skutkować będzie obniżeniem wartości nieruchomości oraz rozszczeniami finansowymi wobec gminy.</p>
		<p>5) Wnoszą o wprowadzenie zmian dla terenu 2-1U/MW:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Udział PBC minimum z 20% do 25%.</li> <li>- Proponowana wysokość zabudowy, określona parametrami: do 20,0 m - do 5 kondygnacji oraz dopuszczającej dominantę wysokości do 24,0 m - do 6 kondygnacji nadziemnych, na wysokość zabudowy: do 20,0 m - do 6 kondygnacji nadziemnych z wykluczeniem realizacji dominanty</li> </ul>				5) +	<p>5) Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Parametr minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodny z dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>W zakresie wysokości budynku pozostawione zostaną zapisy dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>
		<p>6) Wnoszą o wprowadzenie zmian dla terenu 2-4U/MW:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Udział PBC minimum z 20% do 25%.</li> <li>- Proponowana wysokość zabudowy, określona parametrami: do 20,0 m - do 5 kondygnacji nadziemnych, na wysokość zabudowy: do 18,0 m - do 5 kondygnacji nadziemnych.</li> </ul>		6) +		6) +	<p>6) Uwaga uwzględniona częściowo</p> <p>Parametr minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego został określony na poziomie 5%, projekt zakłada zwiększenie tego wskaźnika do minimum 20%.</p> <p>Uwaga uwzględniona w zakresie wysokości zabudowy – zostanie określona do maksymalnie 18,0 m, jednakże dla możliwości wykształtowania spójnej elewacji od strony ul. Wąskiej liczba kondygnacji zostanie określona na maksymalnie 6 – zgodnie z zapisami obecnego</p>

								miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu UMW4.
4	08.07.2021	***	<p>A. W terenie 2-4MW/U</p> <p>1) Uszczegółowienie definicji dotyczącej nieprzekraczalnej linii zabudowy, że linia ta może być przekroczona dla części podziemnej budynku np.: garażu podziemnego</p> <p>2) Dopuszczenie usług w zakresie handlu na kondygnacji powyżej przyziemnych części budynku - na dwóch najniższych kondygnacjach nadziemnych.</p> <p>3) Zwiększenie powierzchni sprzedaży np.: do 2000 m2.</p> <p>4) Zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%</p> <p>5) Zmniejszenie wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla obiektów handlu - min. 10 miejsc postojowych na 1000 m2 pow. sprzedaży.</p> <p>6) Zmiana funkcji obszaru na U/MW (usługi z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej).</p> <p>B. W terenie 2-1U/MW</p> <p>1) Uszczegółowienie definicji dotyczącej nieprzekraczalnej linii zabudowy, że linia ta może być przekroczona dla części podziemnej budynku np.: garażu podziemnego</p> <p>2) Zwiększenie wskaźnika</p>	<p>dz. ew. nr 4845/5, 4845/7, 4846/4, 4855/3, 4845/3 obr. Wyszków</p>	<p>2-4MW/U 2-1U/MW</p>	<p>1) +</p> <p>2) +</p> <p>3) +</p> <p>4) +</p> <p>5) +</p> <p>6) +</p> <p>1) +</p> <p>2) +</p>	<p>A.1 Uwaga uwzględniona</p> <p>A.2 Uwaga uwzględniona</p> <p>A.3 Uwaga uwzględniona</p> <p>A.4 Uwaga nieuwzględniona Wskazana obecnie maksymalna powierzchnia zabudowy zakłada wykonanie na gruncie dojeżdż, dojazdów i zieleni.</p> <p>A.5 Uwaga nieuwzględniona Wskazane w projekcie wskaźniki parkingowe muszą spełniać warunki określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>A.6 Uwaga uwzględniona</p> <p>B.1 Uwaga uwzględniona</p> <p>B.2 Uwaga nieuwzględniona Wskazana obecnie maksymalna powierzchnia</p>	

			powierzchni zabudowy do 100%					zabudowy zakłada wykonanie na gruncie dojeżdż, dojazdów i zieleni.
			3)Zwiększenie intensywności zabudowy do 7				3) +	B.3 Uwaga nieuwzględniona W związku z brakiem zwiększenia powierzchni zabudowy niezasadne jest zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy.
			4)Zwiększenie wysokości dominanty do 26m.				4) +	B.4. Uwaga nieuwzględniona Odnosnie wysokości zostaną zachowane zapisy dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
			5)Zwiększenie powierzchni dominanty do 40% powierzchni zabudowy.				5) +	B.5. Uwaga nieuwzględniona Odnosnie wysokości zostaną zachowane zapisy dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
			6)Zmniejszenie wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla obiektów handlu - min. 10 miejsc postojowych na 1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży.				6) +	B.6. Wskazane w projekcie wskaźniki parkingowe muszą spełniać warunki określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
5	07.07.2021	Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadzieja ul. Wincentego Witosa 4 07-200 Wyszaków	1. Zmiana jednostki planistycznej z terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej. 2. Określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy dla tej jednostki, w oparciu o poniższe parametry: 3. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,	dz. ew. nr 2734 obr. Wyszaków	1-2MW	+	+	Uwaga uwzględniona częściowo Obszar zostanie wyłączony z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

			<p>4. udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%,</p> <p>5. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7,</p> <p>6. minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,</p> <p>7. wysokość zabudowy: do 8,0 m - do 2 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>8. ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,</p> <p>W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>9. powierzchnię działki nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>,</p> <p>10. szerokość frontu działki nie mniejszą niż 9,0 m;</p> <p>11. Ustalić powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup> ;</p> <p>12. W zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z dróg przylegających do obszaru objętego planem; W zakresie miejsc do parkowania:</p> <p>13. Liczba miejsc postojowych samochodów osobowych: minimum 2 miejsca postojowe na dom, wliczając miejsca garażowe.</p> <p>14. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy – ustalenie jej przebiegu zgodnie z zabudową zlokalizowaną od ulicy Kołłątaja</p>				
--	--	--	--	--	--	--	--

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

