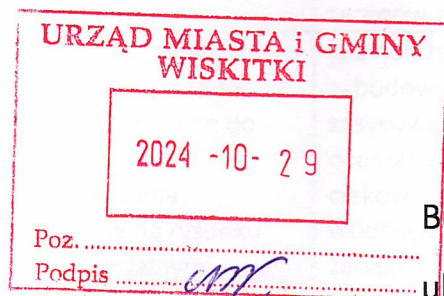




Konsult.1.2024.RS



Stare Kozłowice 29-10-2024

Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki

ul. Kościuszki 1, 96-315 Wiskitki

Szanowny Panie Burmistrzu, poniżej przedstawiamy nasze uwagi i wnioski do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki obejmującego fragment miasta Wiskitki oraz fragmenty miejscowości Nowy Drzewicz i Nowe Kozłowice tj dla obszaru od zachodniego narożnika działki nr ew. 122/1 położonej w obrębie Wiskitki, dalej działką 122/6 do granicy administracyjnej obrębu Wiskitki, dalej granicą administracyjną miejscowości Wiskitki i Nowy Drzewicz, aż do południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 241/3 obręb Nowy Drzewicz, a następnie na południe granicą administracyjną miejscowości Wiskitki i Nowe Kozłowice do wysokości południowego narożnika działki nr ew. 73 obręb Nowe Kozłowice, następnie zgodnie z rysunkiem planu na odległość 20m południową granicą tej działki i dalej na północ do działki nr ew. 63 obręb Nowe Kozłowice, kolejno południową granicą tej działki oraz działki nr 88 obręb Nowe Kozłowice. Dalej biegnie w kierunku północnym zachodnią granicą dz. nr ew 289, północną granicą działki 212, zachodnimi granicami działek nr ew. 1/2 i 275/4 i południowymi granicami działek drogowych nr 327/2, 235/1, 326, 219 i 218.

ZESTAWIENIE UWAG DO PROJEKTU MPZP Wersja nr 6 z 16.09.2024r. wyłożenie

LP	PARAGRAF PROJEKTU MPZP	PUNKT PROJEKTU MPZP	ZAPISY STUDIUM	PROPONOWANE ZMIANY – UWAGI – POSTULATY - WNIOSKI
1	1	3 Granice obszaru (.....)	Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie sporządzania planów miejscowych	Dołączenie do obszaru planu, działek ewidencyjnych w obrębie Nowe Kozłowice od nr 64 do nr 73, od nr 89 do nr 100, od nr 172 do nr 178 oraz działki 213. Zmiana ta wpłynie na wytyczenie prostego (w jednej linii) podziału obecnej już na terenie miejscowości Wiskitki strefy przemysłowej od mieszkaniowej części miejscowości Nowe Kozłowice i Wiskitki (dawniej Zagródź). Uprości projektowanie układów komunikacyjnych. Pozwoli także na włączenie ulicy Kulinarnej w układ komunikacyjny obszaru opracowania poprzez działkę gminną 122/12 w miejscowości Wiskitki. Wpłynie także pozytywnie na ład przestrzenny tego rejonu.

2	7	3) komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej, którą należy lokalizować wokół budynków i miejsc parkingowych.	(strefa UP) Zaleca się zieleni izolacyjną tłumiącą hałas oraz poprawiającą warunki krajobrazowe i mikroklimatyczne terenów sąsiednich.	Postuluje się wyraźne wskazanie nakazu lokalizacji zieleni izolacyjnej przy granicach działek objętych planem zagospodarowania działek budowlanych.
3	11	Na obszarze objętym planem wyznacza się rowy melioracyjne do przełożenia lub skanalizowania, oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.	Nie należy zagradzać, zabudowywać, zasypywać oraz osuszać istniejących cieków wodnych, naturalnych zabagnień oraz rowów melioracyjnych.	Wyłączenie możliwości kanalizowania rowów melioracyjnych i cieków wodnych, umożliwienie przebudowy rowów i cieków wodnych, wpisanie ochrony terenów naturalnie zabagnionych.
4	16	1, c) dopuszczenie do celów produkcyjnych zaopatrzenia z indywidualnych ujęć;	Postuluje się zaopatrzenie w wodę przede wszystkim z wodociągu gminnego, odprowadzanie ścieków kanalizacją gminną, zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego.	Dopuszczenie zaopatrzenia z indywidualnych ujęć tylko po uprzedniej ocenie zasobów wodnych w kontekście negatywnego wpływu na ujęcie wody w miejscowości Felisków zaopatrującego w wodę mieszkańców Gminy Wiskitki
5	16	4, d) zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii (OZE) wykorzystujących energię wiatrową;	Cały obszar gminy Wiskitki został wskazany w centralnej strefie rozwoju energetyki wiatrowej. Miedniewska zaczynają funkcjonować	Wskazanie powodu eliminacji OZE z wiatru. Brak odniesienia do przepisu prawa materialnego skutującego wyłączeniem.
6	18	Ustala się powiązanie podstawowego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, poprzez drogi KDL1 i KDL3, częściowo usytuowane na obszarze objętym planem, dalej poprzez układ drogowy z drogą krajową nr 50 i węzłem autostradowym „Wiskitki” i dalej z autostradą A2.	W planach miejscowych należy wyznaczyć systemy komunikacji, nie wpływające negatywnie na sąsiednie tereny o innym przeznaczeniu	Brak powiązania komunikacyjnego z drogą gminną ul. Kulinarną. Skierowanie całego ruchu z terenu MPZP do drogi powiatowej Błonie-Wiskitki poprzez nieistniejącą obecnie drogę co skutkuje faktycznym przeniesieniem całego ruchu na wąskie drogi lokalne w miejscowości Nowe Kozłowice, Stare Kozłowice i Feliksów. Postuluje się połączenie terenu MPZP z ulicą Kulinarną, stworzoną do obsługi strefy przemysłowo-usługowej.

7	20	b) dla samochodów osobowych 1 miejsce postojowe na 1000m ² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego, składu lub magazynu i nie mniej niż 1 miejsce parkingowego na każde 10 osób zatrudnionych;	Na etapie sporządzania planu miejscowego dla wyznaczonych obiektów usługowych należy przewidzieć dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych wraz z zapewnieniem możliwości rozładunku towarów.	Zbyt mała liczba miejsc parkingowych dla wskazanych obiektów. Skala zmotoryzowania społeczeństwa w ostatnich latach powoduje, że liczba miejsc parkingowych przy zrealizowanych już inwestycjach jest zbyt niska. Gmina Wiskitki buduje dodatkowe parkingi w miejscowości Wiskitki. To kolejny dowód na konieczność ponownej analizy wskazanego w projekcie wskaźnika.
8	4 i 24	1, 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej	UP - Obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, tereny usługowo-produkcyjne, tereny składów i magazynów, usług użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, obsługi komunikacyjnej i innych	Niezrozumiałe ograniczenie przeznaczenia podstawowego do zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej. Z uwagi na bliskość terenów CPK postuluje się wielofunkcyjny charakter terenów objętych MPZP. Ograniczenie inwestycji o innym charakterze niż produkcja magazynu i usługi wpłynie negatywnie na atrakcyjność inwestycyjną tego terenu. Ograniczy także zakładaną w Studium wielofunkcyjność tych terenów. Bliskość stref mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz ewentualny wzrost zainteresowania inwestycjami w budownictwo wielorodzinne w miejscowościach Nowe Kozłowice, Stare Kozłowice, a także potencjalne inwestycje towarzyszące CPK sugerują tworzenie w rejonie autostrady A2 obszarów wielofunkcyjnych. Pozwalających na wielobranżową aktywność gospodarczą na tych terenach.
9	24	1, 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona		Dodanie parkingów i garaży wielopoziomowych, dodanie budynków usługowych ogólnodostępnych (sklepy, gastronomia, usługi)

10	24	1, 4) zakaz sytuowania usług oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej i społecznej, usług turystyki, sportu i rekreacji		Brak uzasadnienia prawnego i faktycznego wprowadzania tak szerokiego ograniczenia, postulujemy rozważenie korekty zapisu projektu
11	24	5, a) maksymalną wysokość zabudowy: ☑ dla terenów P/U1 – 15,0m, ☑ dla terenu P/U2 - 20,0 m,	Studium zaleca: ☑ wysokość budynków do 20m, z dopuszczeniem dominant do 25m,	Niezrozumiałe ograniczenie wysokości zabudowy w strefie P/U2. Przepisy szczególne dopuszczają zabudowę do 138 m n.p.m. Postulat podwyższenia parametru dla strefy P/U2 do 25 metrów
12	24	5, b) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°		Niezrozumiałe ograniczenie do dachów płaskich i jednospadowych. Postulat dopuszczenia dachów dwuspadowych o kącie nachylenia do 35°
13	24	6, c) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej – co najmniej 10%,	powierzchnia biologicznie czynna – min 10% przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim przy granicy z sąsiadem,	Dodanie zapisu o lokalizacji powierzchni biologicznie czynnych wzdłuż granic działek budowlanych objętych planem zagospodarowania działki
14	25	1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury kolejowej – węzeł kolejowy Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wzmianki	Brak wskazania podstawy prawnej (aktu prawa powszechnie obowiązującego) dla wyznaczenia terenów kolejowych
15	29	Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego dla: 1) terenów oznaczonych symbolem P/U w wysokości 20 %; 2) pozostałych terenów w wysokości 1 %.	Brak wzmianki	Postuluje się obniżenie stawki do 5%. Stawka 20% dla terenów P/U jest dużo wyższa od stawki dla pozostałych terenów. Obszar opracowania dotyczy terenów o znacznym rozdrobnieniu działek ewidencyjnych i niewielkim areale należącym do poszczególnych właścicieli. Uchwalenie MPZP nie będzie miało znaczącego wpływu na wartość gruntów na tym terenie. Wpływ na wzrost wartości gruntów miało zaplanowanie w obszarze sąsiadującym inwestycji CPK. Uchwalenie planu nie wywoła tak wysokiego wzrostu wartości gruntów. Ponadto Gmina na koszty opracowania MPZP otrzymała w 2023 roku dotację ze spółki CPK.

UZASADNIENIE

Gmina Wiskitki staje być może przed najważniejszym w jej historii wyzwaniem. Wyzwaniem konfrontacji z ogromną inwestycją Polskiego Państwa jakim jest Centralny Port Komunikacyjny. Ta inwestycja na zawsze zmieni życie mieszkańców naszego regionu. Bliskość inwestycji powoduje, że zarówno Gmina Wiskitki jak Teresin, Sochaczew i Baranów odczuwają to najboleśniej. Ale są metody i narzędzia, które pozwalają wejść w tę nową rzeczywistość łagodniej. Jednym z ważniejszych narzędzi są przepisy i dokumentacja dotycząca zagospodarowania przestrzennego. Mieszkańcy, zarówno ci od pokoleń związanych z naszą Gminą, jak też ci nowi, którzy szukać tu będą miejsca do życia, pracy, edukacji, kultury, rekreacji, zasługują na godziwe warunki życia. Z uwagi na przewidywany wysoki poziom urbanizacji Gminy Wiskitki w aspekcie budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego bardzo ważną kwestią jawi się ochrona przyrody występującej na terenie objętym projektem planu.

Dlatego zwracamy się do Pana o szczególną uwagę i zaangażowanie specjalistów w procesy planowania przestrzennego. Dziś składamy nasze uwagi, wnioski i postulaty związane z opracowanym projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu miejscowości Wiskitki, Nowe Kozłowice i Nowy Drzewicz. Uwagi te zebraliśmy od mieszkańców i współpracujących z nami specjalistów. Mamy nadzieję, że dokonają Państwo ponownej analizy poszczególnych zapisów planu, a powstały akt będzie z należytą starannością obejmował dobrostan mieszkańców i zapewniał zrównoważony rozwój Gminy – współgospodarza Centralnego Portu Komunikacyjnego.

Rafał Szczepaniak

Prezes

STOWARZYSZENIE
INICJATYW OBYWATELSKICH
"Hej Wiskitki!"
96-315 Wiskitki, Stare Kozłowice 166
NIP 838-188-67-36, regon: 529240111