

GPGIPL ORG  
08.11.2023r.

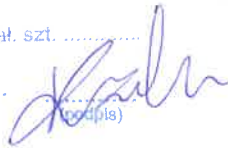
~~J. Kamiński - Sternh~~  
~~Pro. 117023~~  
Michałów – Reginów 07.11.2023r

## Do Rady Gminy Wieliszew

wpl. dn. 2023 -11- 07

Nr 22 106 z-tł. szt.

Opłata skarbową zł.



WNIOSEK

### W SPRAWIE USUNIĘCIA DROGI 6KWD Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MICHAŁOWIE – REGINOWIE, DLA DZIAŁKI O NR EW. 1099/8 , OBRĘB 9

W oparciu o uchwałę nr LXIII/605/2023 z 30 sierpnia bieżącego roku, dotyczącą przystąpienia do sporządzenia MPZP dla części wsi Michałów – Reginów (rejon ul. Warszawskiej i Kanału Bródnowskiego) gm. Wieliszew, terenu przyległego do lokalizacji powyższej nieruchomości, wnoszę o jej rozszerzenie celem wykreślenia drogi 6KWD z MPZP .

Nieruchomość objęta wnioskiem zgodnie z MPZP dla terenu jej położenia przyjętym uchwałą Rady Gminy Wieliszew nr XXXVII/339/2017 z dnia 25.08.2017 została rozdzielona na dwie odrębne działki drogą wewnętrzną 6KWD.

Nadmieniona droga ulokowana na działce nr ew. 1099/8 zgodnie z zapisem MPZP stanowiła pierwotnie dojazd od ulicy Polnej do działek przyległych od strony wschodniej tj nr 126/13-15, 126/17-18.

W 2020r nabyłam prawo własności wszystkich gruntów, na których została wytyczona i do których prowadziła droga wewnętrzna 6KWD. Tym samym zyskując możliwość na inne zagospodarowanie terenu, dostosowane do własnych potrzeb. W związku z powyższym dalsze funkcjonowanie drogi wewnętrznej 6KWD w zapisie MPZP nie spełnia swojej zamierzonej funkcji.

W 2020r oraz 2021r złożyłam wniosek do Rady Gminy Wieliszew jak również do Wójta Gminy, wnosząc o zmianę zapisu MPZP dla drogi 6KWD. W odpowiedzi otrzymałam informację, iż moja prośba zostanie wzięta pod uwagę w trakcie prowadzonej procedury tworzenia zmiany planu.

W sierpniu tego roku została podjęta uchwała Rady Gminy Wieliszew, dotycząca sporządzenia MPZP dla części Michałowa – Reginowa, w której mój postulat nie został rozpatrzony, pomimo stwarzającej się możliwości w działaniu w kierunku sprawy, o którą wnoszę od trzech lat.

Równocześnie Rada Gminy dokonała zmiany przeznaczenia części gruntu wnioskującego w 2022r właściciela działki 104/4 znajdującej się na obszarze, dla którego obowiązujący jest ten sam plan zagospodarowania, co dla mojej nieruchomości wynikający z tej samej uchwały nr XXXVII/339/2017 z dnia 25.08.2017 . W związku z powyższym zaniebdania ze strony Urzędu, wynikające z braku podjęcia działań na rzecz wnioskowanej przeze mnie sprawy uznaje za krzywdzące.

Oceniając stosunek Władz Gminy wobec istotnego problemu z jakim mierzę się od ponad 3lat, stawia działania organów decyzyjnych w opozycji do potrzeb i dylematów moich jako przedsiębiorcy działającego na terenie Gminy. Uchybiając się od podejmowania działań skutkujących uniemożliwieniem dalszego, prawidłowego rozwoju działła szkodliwie na prowadzoną przeze mnie działalność gospodarczą.

W zaistniałych okolicznościach nie kryję skonfundowania i zawiedzenia sposobem w jaki została zlekceważona problematyka sprawy trwającej od 2017r.

Argumentując moje stanowisko w kluczowej dla mojej firmy sprawie, przedstawię główne aspekty uzasadniające trudności w działaniu przedsiębiorstwa ze względu na istnienie w MPZP drogi 6KWD.

1. Obecnie dysponując gruntami o łącznym metrażu 5400m<sup>2</sup> z bezpośrednim dostępem do drogi głównej, nie mam możliwości korzystania w pełni z potencjału tak dużej powierzchni ze względu na naruszenie jej spójności wyznaczoną drogą 6KWD.
2. Określona w MPZP nieprzekraczalna linia zabudowy przewiduje 6m szerokości strefy buforowej obustronnie od linii drogi 6KWD, co łącznie z wyodrębnionym metrażem gruntu pod drogę wewnętrzną stanowi 405m<sup>2</sup> wyłączonej powierzchni terenu ze swobodnego użytkowania.
3. Lokalizacja obiektów architektonicznych oraz ich metraż tj np. hala sklepowa, całoroczna jest uzależnione od wytyczonej drogi na planie, której lokalizacja determinuje wybór miejsca na budowę obiektu.
4. Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w sytuacji, gdy działka składa się z trzech płaszczyzn tj dwóch działek oddzielonych drogą o szerokości 6 m, zmniejsza możliwość na zabudowę trwałą powierzchni, gdyż procentowo tracę areał z możliwością wykorzystania na inne przeznaczenie niż powierzchnia pozostawiona bez możliwości zagospodarowania.
5. Spadek wartości nieruchomości podzielonej na 3 części. Obecnie droga 6KWD wytyczona z powierzchni działki 1099/8 dzieli ją na dwie części. Jedną większą o powierzchni ok 1450m<sup>2</sup> z czego 1000m<sup>2</sup> terenu jest wyłączona z prawa do zabudowy na trawle związanego z gruntem, ze względu na usytuowanie ropociągu poniżej gruntu i jego 20m strefę buforową. Pozostała część działki z prawem budowlanym stanowi jedynie 460m<sup>2</sup>. Droga 6KWD anektuje prawie 150m<sup>2</sup> gruntu. Pozostała część terenu to działka o metrażu ok 800m<sup>2</sup>. Wartość oddzielnie tych nieruchomości jest niewspółmierna do wartości gruntu w jednej, spójnej powierzchni.

Pozostawiając niezmienny zapis MPZP Urząd skazuje mnie na utratę znaczących korzyści materialnych, wynikających z możliwości zbycia gruntów, bez prawa do rekompensaty finansowej.

Kwestionując zasadność istnienia drogi 6KWD w MPZP, jak również konieczność dostosowania wszelkich działań związanych z dalszą rozbudową architektury oraz infrastruktury do wytycznych MPZP, a także ich rozmieszczenie, zwracam uwagę na utratę znaczącej powierzchni terenu powodując tym samym olbrzymie ograniczenia w dalszym rozwoju firmy.

Wnoszę o podjęcie działań ze strony Rady i Wójta Gminy Wieliszew w kwestii rozszerzenia uchwały nr LXIII/605/2023 z 30.08.2023 celem wykreślenia drogi 6KWD z zapisu MPZP. Wyrażam nadzieję na otrzymanie decyzji aprobującej zmianę, o którą wnioskuję oraz wprowadzenie jej w zapisie MPZP.

Załączniki:

1. mapa sytuacyjno-wysokościowa z MPZP dla części wsi Michałów – Reginów, obręb 9
2. mapa z zaznaczoną drogą do usunięcia na działce nr ew. 1099/8



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów - Reginów gm. Wieliszew



Skala 1:1000  
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVIII/339:2017  
Rady Gminy Wieliszew  
z dnia 28 lipca 2017 roku

0 25 50 100 200 Metry

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew



Legenda do Studium...

- Granica obszaru objętego planem
- Obszary zabudowy usługowej (wielorodzinnej, jednorodzinnej)
- Obszary zabudowy przemysłowej, składowej (lub usługowej)
- Ropociąg "Przyjazd"
- Stacja elektroenergetyczna GPZ
- Napowietrzne linie elektroenergetyczne
- Magistrala wodociągowa "Wodociąg Południowy"
- Wody źródłowe
- Kierunki powiązań przyrodniczych
- Tory kolejowe



WÓJT GMINY  
Bawel Andrzej Karwan

Legenda

- Granica obszaru objętego planem
- Granica administracyjna gminy Wieliszew
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Tereny zabudowy usługowej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny zabudowy przemysłowej lub zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych składów i magazynów
- Tereny zieleni otwartej
- Tereny wód powierzchniowych źródłowych
- Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki
- Tereny urządzeń infrastruktury technicznej - rurociągów asfutowych
- Tereny dróg publicznej klasy głównej
- Tereny dróg wewnętrznych
- Rurociągi asfutowe
- Projektowany rurociąg asfutowy
- Infrastruktura techniczna - magistrala wodociągowa
- Linie elektroenergetyczne
- Strefa bezpieczeństwa od rurociągów asfutowych
- Strefy oddziaływania od linii elektroenergetycznych
- Strefa zagospodarowania rolniczego
- Strefa rekreacji i rekreacji
- Strefa lokalizacji kładki
- Numery działek wyznaczających granic obszaru objętego planem
- Granice strefy ochrony konserwatorskiej
- Zwykłowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania [w metrach]

PRACOWNIA ARCHITECTONICZNA I INŻYNIERSKA  
DR. S. DUBASZKO I INŻYNIER PRACOWNIA  
ALZJĘŻYŃSKI  
ul. Św. Józefa 10/11, 05-110 Wieliszew  
tel. 22 741 11 11, 22 741 11 12  
ul. Św. Józefa 10/11, 05-110 Wieliszew  
tel. 22 741 11 11, 22 741 11 12

18/5/17



