

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego  
do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego pn. Osiedle Wiosenna w Wołominie**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Osiedle Wiosenna w Wołominie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu czterokrotnie:

- I wyłożenie – w dniach od 17.09.2010 r. do 18.10.2010 r., uwagi do dnia 02.11.2010 r.;
- II wyłożenie – w dniach od 21.01.2011 r. do 21.02.2011 r., uwagi do dnia 11.03.2011 r.;
- III wyłożenie – w dniach od 16.05.2011 r. do 14.06.2011 r., uwagi do dnia 29.06.2011 r.;
- IV wyłożenie – w dniach od 10.10.2011 r. do 10.11.2011 r., uwagi do dnia 28.11.2011 r.

Podczas wyłożeń projektu w/w planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w terminie na wniesienie uwag, do Burmistrza Wołomina wpłynęło 66 uwag, z czego 20 zostało przez Burmistrza Wołomina rozpatrzonych pozytywnie, 23 częściowo negatywnie i 23 w całości negatywnie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Wołominie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Osiedle Wiosenna w Wołominie.

**I wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu:**

1. Uwaga nr 2 w wykazie uwag – wniesiona 04.10.2010 r. – Krystyna Kownacka:

- treść uwagi: wnosząca uwagę postuluje o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki na terenie 35MN tak by można było podzielić działkę 52/3 na 4 równe działki;
- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 52/3;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
- uzasadnienie: w/w działka położona jest przy drodze oznaczonej symbolem 15KDD. Droga ta jest zaprojektowana jako jedna z dwóch osi kompozycyjnych całego założenia urbanistycznego wzdłuż której wyznaczono obowiązujące linie zabudowy przy których mają być usytuowane budynki o głównych kalenicach równoległych do w/w drogi. Droga ta posiada również powiększone parametry, jej szerokość wynosi 15,0 m co dało możliwość zaprojektowania w niej zieleni w postaci szpalerów drzew. Pomniejszenie parametrów dla w/w działki nie pozwala na usytuowanie budynków według pierwotnego założenia, jakim jest równoległe usytuowanie budynków główną kalenicą równoległą do drogi.

2. Uwaga nr 3 w wykazie uwag – wniesiona 11.10.2010 r. – Janusz Dudek:

- treść uwagi: wnoszący uwagę postuluje o nieposzerzanie projektowanej drogi 09KDD kosztem jego działki; wnosi o pozostawienie istniejącej szerokości drogi (6,0 m);
- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 39/1;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
- uzasadnienie: zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać

drogi publiczne i ich usytuowanie §7 ust. 1 określa, że szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż dla drogi dojazdowej 10,0 m. §7 ust. 2. „W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic niż podane w ust. 1 jednak pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w §6 ..... ”. Istniejące zagospodarowanie przy działce nie pozwala na poszerzenie istniejącej drogi do parametrów określonych w w/w rozporządzeniu, istnieje jednak możliwość poszerzenia drogi do szerokości 8,0 m co jest zgodne z §6 „Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych”. W związku z powyższym nie jest możliwe zmniejszenie szerokości drogi objętej uwagą do szerokości istniejącej drogi, która ma ok. 6,0 m szerokości.

3. Uwaga nr 4 w wykazie uwag – wniesiona 14.10.2010 r. – Krzysztof, Beata Dudek:

- treść uwagi: wnoszący uwagę postulują o nieposzerzanie projektowanej drogi 09KDD kosztem jego działki. Wnoszą o pozostawienie istniejącej szerokości drogi (6,0 m);
- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 39/5;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
- uzasadnienie: zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie §7 ust. 1 określa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż dla drogi dojazdowej 10,0 m. §7 ust. 2. „W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic niż podane w ust. 1 jednak pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w §6 ..... ”. Istniejące zagospodarowanie przy działkach nie pozwala na poszerzenie istniejącej drogi do parametrów określonych w w/w rozporządzeniu, istnieje jednak możliwość poszerzenia drogi do szerokości 8,0 m co jest zgodne z §6 „Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych”. W związku z powyższym nie jest możliwe zmniejszenie szerokości drogi objętej uwagą do szerokości istniejącej drogi, która ma ok. 6,0 m szerokości.

4. Uwaga nr 5 w wykazie uwag – wniesiona 19.10.2010 r. – Anna, Krzysztof Przybysz:

- treść uwagi: wnoszący uwagę postulują o nieposzerzenie drogi 02KDD i 03KDL kosztem działki nr 83;
- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 83 obr. 06;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
- uzasadnienie: zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie §7 ust. 1 określa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż dla drogi lokalnej 12,0 m oraz §7 ust. 4 określa narożne ścieżka linii rozgraniczających dróg. Istniejące zagospodarowanie pozwala na poszerzenie istniejącej drogi do parametrów określonych w w/w rozporządzeniu. W związku z powyższym nie jest możliwe zmniejszenie szerokości drogi 03KDL do szerokości istniejącej drogi, która ma ok. 10,0 m szerokości.

5. Uwaga nr 7 w wykazie uwag – wniesiona 21.10.2010 r. – Michał i Marta Gryczka:
- treść uwagi: wnoszący uwagę postulują o nieposzerzanie projektowanej drogi 09KDD kosztem działki nr 39/4;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 39/4 obr. 08;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
  - uzasadnienie: zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie §7 ust. 4 określa narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg. Nie zastosowanie narożnego ścięcia linii rozgraniczających dróg na skrzyżowaniu ulic zagraża bezpieczeństwu ruchu drogowego.
6. Uwaga nr 8 w wykazie uwag – wniesiona 22.10.2010 r. – Krzysztof Rozbicki:
- treść uwagi: wnoszący uwagę postuluje o możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej na działkach nr 9/5, 8/9 (teren 27MN), pozostawienie drogi 08KDDp w istniejących parametrach (6,0 m);
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 9/5, 8/9;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
  - uzasadnienie: zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie §7 ust. 1 określa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż dla drogi dojazdowej 10,0 m. §7 ust. 2. „W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic niż podane w ust. 1 jednak pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w §6 ..... ”. Istniejące zagospodarowanie przy działkach nie pozwala na poszerzenie istniejącej drogi do parametrów określonych w w/w rozporządzeniu, istnieje jednak możliwość poszerzenia drogi do szerokości 8,0 m co jest zgodne z §6 „Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych”. W związku z powyższym nie jest możliwe zmniejszenie szerokości drogi objętej uwagą do szerokości istniejącej drogi, która ma ok. 6,0 m szerokości.
7. Uwaga nr 9 w wykazie uwag – wniesiona 25.10.2010 r. – Waldemar Grzywacz:
- treść uwagi: wnoszący uwagę nie wyraża zgody na poszerzenie ul. Jesiennej (08KDD) kosztem jego działki nr 24/5;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 24/5 obr. 08;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
  - uzasadnienie: zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie §7 ust. 1 określa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż dla drogi dojazdowej 10,0 m. Istniejące zagospodarowanie przy działce pozwala na poszerzenie istniejącej drogi do parametrów określonych w w/w rozporządzeniu. W związku z powyższym nie jest możliwe zmniejszenie szerokości drogi objętej uwagą do szerokości istniejącej drogi, która ma ok. 4,0 m szerokości.

8. Uwaga nr 11 w wykazie uwag – wniesiona 25.10.2010 r. – Roman Niemyjski, Sławomir Niemyjski:

- treść uwagi: wnoszący uwagę postulują o zmianę przeznaczenia terenu przy ul. Nowa Wieś w obrębie 06 leżącego między drogami 03KDDp, 02KDD, 01KDDp z terenu 1ZP i 3ZL na teren zabudowy mieszkaniowej;
- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 240, 239, 237, 236, 235, 234/1, 229, 226, 228, 229, 230 obr. 06;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
- uzasadnienie: w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin tereny 3ZL i 5ZL przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną. Tereny 3ZL i 5ZL w trakcie procedury sporządzania mpzp nie uzyskały zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na przeznaczenie gruntów leśnych na nieleśne, co zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. jest niezbędne. w związku z powyższym zmiana przeznaczenia terenów 3ZL i 5ZL na tereny mieszkaniowe nie jest możliwa. Niezbędne jest utrzymanie istniejących działek gminnych przeznaczonych pod drogi, ze względu na konieczność powiązania komunikacyjnego z drogą 03KDDp, a dalej z drogą 03KDL. W związku z powyższym nie możliwa jest zmiana przeznaczenia części działki, która na dzień dzisiejszy jest działką drogową, a właścicielem jest gmina.

9. Uwaga nr 13 w wykazie uwag – wniesiona 26.10.2010 r. – Jolanta i Waldemar Terleccy:

- treść uwagi: wnoszący uwagę postulują o możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej na działkach nr 9/4, 8/8 (teren 27MN), nie wyrażają zgody na poszerzenie drogi 08KDDp kosztem ich własności;
- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 9/4, 8/8;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
- uzasadnienie: zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie §7 ust. 1 określa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż dla drogi dojazdowej 10,0 m. §7 ust. 2. „W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic niż podane w ust. 1 jednak pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w §6 ..... ”. Istniejące zagospodarowanie przy działkach nie pozwala na poszerzenie istniejącej drogi do parametrów określonych w w/w rozporządzeniu, istnieje jednak możliwość poszerzenia drogi do szerokości 8m co jest zgodne z §6 „Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych”. W związku z powyższym nie jest możliwe zmniejszenie szerokości drogi objętej uwagą do szerokości istniejącej drogi, która ma ok. 6,0 m szerokości.

10. Uwaga nr 14 w wykazie uwag – wniesiona 28.10.2010 r. – Józef i Wiesława Wagner:

- treść uwagi: wnoszący uwagę informują, że właściciele działki 6/2 przewidywanej do scalenia z działkami wnioskodawcy nie są zainteresowani takim podziałem. Wnioskują o pozostawienie działek 7/6 i 8/5 w obecnym stanie prawnym, postulują o możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej na terenie 27MN, nie wyrażają zgody na poszerzenie drogi 08KDDp kosztem ich własności działki nr 8/7;
- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 7/6, 8/5, 9/7, 8/11, 9/6, 8/10, 8/7;

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
- uzasadnienie: uwaga jest bezpodstawna. Zaproponowany podział działek jest podziałem sugerowanym, co nie nakłada obowiązku nabycia działki 6/2 przez składającego uwagę. Parametry minimalnej powierzchni działki dotyczą tylko działek nowowydzielonych. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie §7 ust. 1 określa, że szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż dla drogi dojazdowej 10,0 m. §7 ust. 2 „W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic niż podane w ust. 1 jednak pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w §6 ..... ”. Istniejące zagospodarowanie przy działkach nie pozwala na poszerzenie istniejącej drogi do parametrów określonych w w/w rozporządzeniu, istnieje jednak możliwość poszerzenia drogi do szerokości 8,0 m co jest zgodne z §6 „Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych”. W związku z powyższym nie jest możliwe zmniejszenie szerokości drogi objętej uwagą do szerokości istniejącej drogi, która ma ok. 6,0 m szerokości.

11. Uwaga nr 15 w wykazie uwag – wniesiona 28.10.2010 r. – Krzysztof Terlecki:

- treść uwagi: wnoszący informuje, że właściciele działki 6/2 przewidywanej do scalenia z działkami wnioskodawcy nie są zainteresowani takim podziałem. Wnioskuje o pozostawienie działek 7/5 i 8/4 w obecnym stanie prawnym, nie wyraża zgody na poszerzenie drogi 08KDDp kosztem jego własności działki nr 8/4;
- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 7/5, 8/4;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
- uzasadnienie: uwaga jest bezpodstawna. Zaproponowany podział działek jest podziałem sugerowanym, co nie nakłada obowiązku nabycia działki 6/2 przez składającego uwagę. Parametry minimalnej powierzchni działki dotyczą tylko działek nowowydzielonych. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie §7 ust. 1 określa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż dla drogi dojazdowej 10,0 m. §7 ust. 2. „W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic niż podane w ust. 1 jednak pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w §6 ..... ”. Istniejące zagospodarowanie przy działkach nie pozwala na poszerzenie istniejącej drogi do parametrów określonych w w/w rozporządzeniu, istnieje jednak możliwość poszerzenia drogi do szerokości 8,0m co jest zgodne z §6 „Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych”. W związku z powyższym nie jest możliwe zmniejszenie szerokości drogi objętej uwagą do szerokości istniejącej drogi, która ma ok. 6,0 m szerokości.

12. Uwaga nr 16 w wykazie uwag – wniesiona 29.10.2010 r. – Barbara i Antoni Boguszewscy:

- treść uwagi: wnoszący uwagę nie wyrażają zgody na poszerzenie drogi 04KDDp kosztem jego własności, postuluje o zmniejszenie i dostosowanie ilości miejsc parkingowych do ustaleń z pozwolenia na budowę uzyskanego w 1998 r. do 3 miejsc

postojowych na 100m<sup>2</sup>, postuluje o zmniejszenie wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej uwzględniając istniejące zagospodarowanie, postuluje o zmianę przeznaczenia podstawowego uwzględniającego zabudowę usługową i mieszkaniową;

- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 63 obr. 06;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
- uzasadnienie: zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie §7 ust. 1 określa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż dla drogi dojazdowej 10,0 m. §7 ust. 2. „W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic niż podane w ust. 1 jednak pod warunkiem spełnienia wymagań, o których mowa w §6 ..... ”. Istniejące zagospodarowanie przy działkach nie pozwala na poszerzenie istniejącej drogi do parametrów określonych w w/w rozporządzeniu, istnieje jednak możliwość poszerzenia drogi do szerokości 6,0 m co jest zgodne z §6 „Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych”. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie §7 ust. 4 określa narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg. Nie zastosowanie narożnego ścięcia linii rozgraniczających dróg na skrzyżowaniu ulic zagraża bezpieczeństwu ruchu drogowego.

13. Uwaga nr 20 w wykazie uwag – wniesiona 02.11.2010 r. – Hanna Orłowska, Paweł Orłowski, Łukasz Orłowski:

- treść uwagi: wnoszący uwagę: 1) nie wyrażają zgody na przebieg projektowanej drogi 15KDD;  
2) postulują o zmianę i wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Wiosennej w odległości 6,0 m;  
3) postulują o zmiany na obszarze 22MN i 23MN: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, max. wskaźnik pow. zabudowy – 50%, min. pow. biologicznie czynna – 30%, max. wskaźnik intensywności zabudowy -1, max. wysokość zabudowy – 11,0 m, max. 2,5 kondygnacji, dachy płaskie (do 10°) lub dwu- i wielospadowe (20° do 40°), kalenica położona równolegle lub prostopadle do obowiązującej linii zabudowy, elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym, pow. działki nie mniej niż 600m<sup>2</sup> dla zab. jednorodzinnej wolnostojącej i nie mniej niż 350m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, szerokość frontu nie mniej niż 18,0 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej;  
4) postulują o zmiany na obszarze 7U: przeznaczenie podstawowe – zab. usługowa, przeznaczenie uzupełniające- zab. jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, max. wskaźnik pow. zabudowy – 50%, min. pow. biologicznie czynna – 30%, max. wskaźnik intensywności zabudowy – 1, max. wysokość zabudowy – 11,0 m, max. 2,5 kondygnacji, dachy płaskie (do 10°) lub dwu- i wielospadowe (20° do 40°), elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym, pow. działki nie mniej niż 600m<sup>2</sup> dla zab. jednorodzinnej wolnostojącej i nie mniej niż 350m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, szerokość frontu nie mniej niż 18,0 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej, min. 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;  
5) postulują o zmiany na obszarze 35MN: przeznaczenie podstawowe – zab. usługowa, przeznaczenie uzupełniające – zab. jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, przeznaczenie uzupełniające – usługi celu publicznego (przedszkole),

max. wskaźnik pow. zabudowy – 50%, min. pow. biologicznie czynna – 30%, max. wskaźnik intensywności zabudowy – 1, max. wysokość zabudowy - 11,0 m, max. 2,5 kondygnacji, dachy płaskie (do 10°) lub dwu- i wielospadowe (20 ° do 40 °), elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglстым, pow. działki nie mniej niż 600m<sup>2</sup> dla zab. jednorodzinnej wolnostojącej i nie mniej niż 350m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, szerokość frontu nie mniej niż 18,0 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej, min. 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, w przypadku usług celu publicznego (przedszkoli) 30 miejsc na 100 zatrudnionych;

- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 39, 53/1, 53/3, 40, 41 obr. 09;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

- uzasadnienie: 1) Droga 15KDD jest zaprojektowana na wniosek Samorząd Mieszkańców Osiedla Sławek – Nowa Wieś złożony do mpzp. Droga ta jest zaprojektowana, jako jedna z dwóch osi kompozycyjnych całego założenia urbanistycznego, wzdłuż której wyznaczono obowiązujące linie zabudowy, przy których mają być usytuowane budynki o głównych kalenicach równoległych do w/w drogi. Droga ta posiada również powiększone parametry, jej szerokość wynosi 15,0 m co dało możliwość zaprojektowania w niej zieleń w postaci szpalerów drzew.

2) Projektowane założenie urbanistyczne wzdłuż ul. Wiosennej zakłada zachowanie jednakowej odległości zabudowy od linii rozgraniczającej drogi, co pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego na tych terenach. W związku z powyższym zmiana odległości zabudowy na wskazanej działce spowoduje zakłócenie ciągłości linii zabudowy.

3) Projektowane założenie urbanistyczne zakłada jednolity charakter zabudowy dla projektowanego osiedla w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym projekt dopuszcza możliwość różnicowania parametrów poprzez wskazanie maksymalnych i minimalnych wskaźników, jednakże wprowadzenie proponowanych przez wnioskodawcę parametrów nie pozwala na zachowanie ładu przestrzennego i utrzymania jednolitego charakteru zabudowy. Ponadto część postulowanych zmian jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin m.in. max. wskaźnik powierzchni zabudowy.

4) Projektowane założenie urbanistyczne zakłada jednolity charakter zabudowy dla projektowanego osiedla w zakresie zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym projekt dopuszcza możliwość różnicowania parametrów poprzez wskazanie maksymalnych i minimalnych wskaźników, jednakże wprowadzenie proponowanych przez wnioskodawcę parametrów nie pozwala na zachowanie ładu przestrzennego i utrzymania jednolitego charakteru zabudowy.

5) Projektowane założenie urbanistyczne zakłada jednolity charakter zabudowy dla projektowanego osiedla w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym projekt dopuszcza możliwość różnicowania parametrów poprzez wskazanie maksymalnych i minimalnych wskaźników, jednakże wprowadzenie proponowanych przez wnioskodawcę parametrów nie pozwala na zachowanie ładu przestrzennego i utrzymania jednolitego charakteru zabudowy. Ponadto część postulowanych zmian jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin m.in. max. wskaźnik powierzchni zabudowy.

14. Uwaga nr 21 w wykazie uwag – wniesiona 03.11.2010 r. – Maria Mata:

- treść uwagi: wnoszący uwagę zgłasza sprzeciw wobec poszerzenia drogi publicznej 03KDL po jego własności działka nr 232, 233;

- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 232, 233 obr. 06;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
- uzasadnienie: zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie §7 ust. 1 określa szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż dla drogi lokalnej 12,0 m oraz §7 ust. 4 określa narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg. Istniejące zagospodarowanie pozwala na poszerzenie istniejącej drogi do parametrów określonych w w/w rozporządzeniu. W związku z powyższym nie jest możliwe zmniejszenie szerokości drogi 03KDL do szerokości istniejącej drogi, która ma ok. 10,0 m szerokości.

## **II wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu:**

1. Uwaga nr 2 w wykazie uwag – wniesiona 27.01.2011 r. – Kinga Parys:
  - treść uwagi: wnosi o poszerzenie ul. Mazowieckiej, gdyż w chwili obecnej, na skutek zasypania śniegiem i zastawiania przez samochody okolicznych mieszkańców, mieszkańcy ul. Wiosennej 1 i 2, Białostockiej, Lazurkowej, Nowej Wsi są zmuszeni do dojazdu do ul. Wiosennej i Lwowskiej przez ul. Błońską;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: poza obszarem opracowania mpzp;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie – poza obszarem opracowania mpzp;
  - uzasadnienie: uwaga dotyczy terenów poza obszarem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
  
2. Uwaga nr 3 w wykazie uwag – wniesiona 09.02.2011 r., 09.03.2011 r. – Włodzimierz Królik:
  - treść uwagi: 1) wnioskodawca nie wyraża zgody na narzucone odgórnie powierzchnie działek, co pociągnie za sobą konieczność sprzedaży lub dokupienia powierzchni do istniejących działek. W zamian proponuje wprowadzenie zapisu określającego powierzchnię działek w określonym zakresie np. od 600 do 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) wnioskodawca postuluje zniesienie ograniczenia wysokości zabudowy;
  - 3) wnioskodawca wnosi o zmniejszenie szerokości dróg (drogi o szerokości 21 m, 18 m); 4) Wnioskodawca wnosi o zwiększenie udziału gruntów przeznaczonych pod działalność gospodarczą;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 72 obr 08;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
  - uzasadnienie: 1) uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszono minimalną wielkość działek do 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) ustalona wysokość jest adekwatna do rodzaju i intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 3) koncepcja planu i zagospodarowanie terenów drogowych uniemożliwia zmianę przebiegu i zmniejszenie szerokości dróg.
  
3. Uwaga nr 8 w wykazie uwag – wniesiona 03.03.2011 r., 09.03.2011 r. – Irena Królik:
  - treść uwagi: 1) Wnioskuję o wprowadzenie ram wielkości działek od 600 do 1200 m<sup>2</sup>, a nie tylko dwóch wielkości działek: 1000 i 1200 m<sup>2</sup>;



- 2) Wnioskodawca nie wyraża zgody na ograniczenie wysokości zabudowy poprzez sprowadzenie jej do wysokości zabudowy jednorodzinnej. Postuluje 4 kondygnacje;
- 3) Wnioskodawca sprzeciwia się zbyt dużej szerokości ulic (18 i 21 m) oraz obecności ronda. W zupełności wystarczą ulice jednokierunkowe o szerokości do 10 m i bez ronda, ale z uwzględnieniem miejsc parkingowych;
- 4) Wnosi o zwiększenie terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą.
- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 72 obr. 08;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
  - uzasadnienie: 1) Uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszono minimalną wielkość działek do 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) Uwaga niezgodna ze suikzp;
  - 3) Koncepcja planu i zagospodarowanie terenów drogowych uniemożliwia zmianę przebiegu i zmniejszenie szerokości dróg;
  - 4) Rozpatrzona pozytywnie.
4. Uwaga nr 9 w wykazie uwag – wniesiona 04.03.2011 r. – Adam i Danuta Przybysz:
- treść uwagi: wnioskodawcy nie wyrażają zgody na poszerzenie drogi nr 40 w obrębie 08 w Wołominie przy ul. Nowa Wieś.
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 40, 41, 43 obr. 08;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
  - uzasadnienie: koncepcja planu i zagospodarowanie terenów drogowych uniemożliwia zmianę przebiegu i zmniejszenie szerokości drogi.
5. Uwaga nr 10 w wykazie uwag – wniesiona 04.03.2011 r. – Maria Góral:
- treść uwagi: 1) wnioskodawca nie zgadza się na drogi o szerokości 21, 18, a nawet 12 m. Wyjątkiem może być ulica łącząca ul. Wiosenną i ul. Nowa Wieś;
  - 2) wnioskodawca sprzeciwia się wyznaczeniu linii zabudowy na poziomie 8 m w przypadku planowanej zabudowy jednorodzinnej. Przebiegająca po przekątnej linia energetyczna eliminuje część gruntów spod możliwości zabudowy w ciągu wyznaczonej 8 metrowej linii;
  - 3) wielkość działek o ustalonej powierzchni 1000 i 1200 m<sup>2</sup> ograniczają racjonalne zagospodarowanie terenu;
  - 4) ograniczenie wysokości zabudowy hamuje możliwość rozwoju osiedla m.in. poprzez odsprzedaż gruntów developerowi.
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: brak numeru działki;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
  - uzasadnienie: 1) koncepcja planu i zagospodarowanie terenów drogowych uniemożliwia zmianę przebiegu i zmniejszenie szerokości dróg;
  - 2) uwaga niezasadna, linie zabudowy są poprowadzone w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg gminnych;
  - 3) uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszono minimalną wielkość działek do 800 m<sup>2</sup>;
  - 4) ustalona wysokość jest adekwatna do rodzaju i intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

6. Uwaga nr 11 w wykazie uwag – wniesiona 08.03.2011 r. – Zofia i Marek Banaszek:
- treść uwagi: 1) wnioskodawcy nie zgadzają się na projektowaną szerokość ulic i linii zabudowy, uważają je za zbyt szerokie;  
2) wnioskodawcy nie wyrażają zgody na umiejscowienie zatoczki na ich działce, tj. przedłużeniu ul. Białostockiej.
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: brak numeru działki;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
  - uzasadnienie: 1) koncepcja planu i zagospodarowanie terenów drogowych uniemożliwia zmianę przebiegu i zmniejszenie szerokości dróg;  
2) zakończenie drogi placem manewrowym jest konieczne zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi.
7. Uwaga nr 12 w wykazie uwag – wniesiona 08.03.2011 r. – Anna i Marek Kaska:
- treść uwagi: wnoszą o zmniejszenie szerokości ulic, gdyż jest zbyt duża w stosunku do wymiarów działek, co w konsekwencji spowoduje ich zwężenie.
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: brak numeru działki;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
  - uzasadnienie: koncepcja planu i zagospodarowanie terenów drogowych uniemożliwia zmianę przebiegu i zmniejszenie szerokości dróg.
8. Uwaga nr 13 w wykazie uwag – wniesiona 08.03.2011 r. – Ewa i Sławomir Górscy:
- treść uwagi: 1) wnioskują o dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej w każdej formie wolnostojącej, bliźniaczej oraz możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych m.in. handlu i magazynów. Uwzględnienie zapisu o przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remoncie budynku istniejącego na posiadanych działkach;  
2) wnioskodawca wnosi o zmniejszenie odległości ograniczenia zabudowy w pobliżu linii energetycznej średniego napięcia z 7,5 m do maks. 5,1 m;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 56/2, 57/2, 58/2, 59/8 obr. 09;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
  - uzasadnienie: 1) uwaga częściowo uwzględniona: zmiana przeznaczenia terenu – 6U (przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa;  
2) strefy ograniczenia zabudowy wynikają z wniosków i uzgodnień Zakładu Energetycznego.
9. Uwaga nr 16 w wykazie uwag – wniesiona 09.03.2011 r. – Jolanta Adamczyk:
- treść uwagi: 1) droga 17KDD ingeruje we własność i doprowadzi do znacznego zmniejszenia powierzchni działki nr 36/9;  
2) proszę o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 36/9 obr. 09;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
  - uzasadnienie: 1) koncepcja planu i zagospodarowanie terenów drogowych uniemożliwia zmianę przebiegu i zmniejszenie szerokości drogi;  
2) uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszono minimalną wielkość działek do 800 m<sup>2</sup>.

10. Uwaga nr 17 w wykazie uwag – wniesiona 10.03.2011 r. – Michał Gajewski, Andrzej Gajewski, Joanna Gajewska, Katarzyna Gajewska:
- treść uwagi: wnioskodawcy nie zgadzają się na poszerzenie drogi dz. nr 40 kosztem działek;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 40, 46, 47 obr. 08;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
  - uzasadnienie: 1) koncepcja planu i zagospodarowanie terenów drogowych uniemożliwia zmianę przebiegu i zmniejszenie szerokości drogi.
11. Uwaga nr 19 w wykazie uwag – wniesiona 10.03.2011 r. – Janusz Dudek:
- treść uwagi: wnioskodawca nie zgadza się na poszerzenie drogi 11KDDp kosztem jego działki, gdyż działka jest bardzo wąska i ma już pozwolenie na budowę;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 39/1 obr. 08;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
  - uzasadnienie: koncepcja planu i zagospodarowanie terenów drogowych uniemożliwia zmianę przebiegu i zmniejszenie szerokości drogi.
12. Uwaga nr 20 w wykazie uwag – wniesiona 10.03.2011 r. – Wanda Nasalska:
- treść uwagi: wnioskodawca wnosi iż wielkość przewidzianych działek 1000 m<sup>2</sup> i 1200 m<sup>2</sup> wyklucza racjonalny podział posiadanych gruntów i kłopotliwych podziałów. Uważa iż powierzchnia działek powinna być określona ramowa np. 600 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>. Zaprojektowana sieć drogowa z rondem obsługiwać mogłaby kilkutysięczne miasto. Wnioskodawca uważa iż drogi 21 i 18 m są za szerokie i drogi 10 m są wystarczające. Postuluje także o zlikwidowanie ronda;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 70 obr. 08;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
  - uzasadnienie: uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszono minimalną wielkość działek do 800 m<sup>2</sup>. Koncepcja planu i zagospodarowanie terenów drogowych uniemożliwia zmianę przebiegu i zmniejszenie szerokości dróg.
13. Uwaga nr 21 w wykazie uwag – wniesiona 11.03.2011 r. – Joanna Kośnik:
- treść uwagi: wnioskodawca wnosi uwagi tj.: zbyt duża minimalna powierzchnia działek, ograniczenia w wysokości zabudowy, uboga paleta kolorów tynków i dachów, zakaz umieszczania reklam, zbyt szerokie ulice i nie najlepsze rozwiązania komunikacyjne;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: cały obszar opracowania mpzp;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
  - uzasadnienie: uwaga częściowo uwzględniona, zmniejszono minimalną wielkość działek do 800 m<sup>2</sup>. Koncepcja planu i zagospodarowanie terenów drogowych uniemożliwia zmianę przebiegu i zmniejszenie szerokości dróg. Ustalona wysokość jest adekwatna do rodzaju i intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, plan dopuszcza lokalizację reklam na określonych zasadach, zgodnie z założeniami ładu przestrzennego przyjętymi w projekcie planu.
14. Uwaga nr 22 w wykazie uwag – wniesiona 11.03.2011 r. – Hanna Orłowska, Paweł Orłowski, Łukasz Orłowski:
- treść uwagi: wnoszący uwagę:

1) nie wyraża zgody na przebieg projektowanej drogi 15KDD, jednocześnie wnioskuje o zmniejszenie szerokości ulicy 15KDD z 15 m do 12 m;

2) zwraca się z prośbą o zmianę i wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Wiosennej w odległości 6,0 m;

3) wnioskodawca prosi o likwidację zapisu §6 pkt 9 tj. „na każdej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko 1 budynek mieszkalny”;

4) wnioskodawca prosi o likwidację zapisu §7 pkt 2 tj. „zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m<sup>2</sup>”;

5) wnosi o zmiany na obszarze 22MN i 23MN: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, max. wskaźnik pow. zabudowy – 50%, min. pow. biologicznie czynna – 30%, max. wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8, max. wysokość zabudowy- 11,0 m, max. 2,5 kondygnacji, dachy płaskie (do 10°) lub dwu- i wielospadowe (20° do 40°), kalenica położona równolegle lub prostopadle do obowiązującej linii zabudowy, elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym, pow. działki nie mniej niż 600m<sup>2</sup> dla zab. jednorodzinnej wolnostojącej i nie mniej niż 350m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, szerokość frontu nie mniej niż 18,0 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej;

6) wnosi o zmiany na obszarze 7U (6U): rozszerzenie terenu na obszar 36MN; wprowadzenie parametrów zabudowy jak na obszarach 2U, 3U, 4U, a także zapisu „dopuszcza się lokalizację budynków o przeznaczeniu usługowym w odległości mniejszej niż 3 m i bezpośrednio w granicy działki budowlanej”; zmniejszenie linii zabudowy na tym obszarze do 4 m (dz. 53/1); przeznaczenie podstawowe – zab. usługowa, przeznaczenie uzupełniające – zab. jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, max. wskaźnik pow. zabudowy – 50%, min. pow. biologicznie czynna – 30%, max. wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5, max. wysokość zabudowy – 12,0 m, max. 3 kondygnacje, dachy płaskie (do 10°) lub dwu- i wielospadowe (20° do 40°), elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym, pow. działki nie mniej niż 600m<sup>2</sup> dla zab. jednorodzinnej wolnostojącej i nie mniej niż 350m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, szerokość frontu nie mniej niż 18,0 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej, min. 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;

7) postuluje o zmiany na obszarze 35MN: przeznaczenie podstawowe – zab. usługowa, przeznaczenie uzupełniające – zab. jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, przeznaczenie uzupełniające – usługa celu publicznego (przedszkole), max. wskaźnik pow. zabudowy – 50%, min. pow. biologicznie czynna – 30%, max. wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5, max. wysokość zabudowy - 12,0 m, max. 3 kondygnacje, dachy płaskie (do 10°) lub dwu- i wielospadowe (20° do 40°), elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym, pow. działki nie mniej niż 600m<sup>2</sup> dla zab. jednorodzinnej wolnostojącej i nie mniej niż 350m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, szerokość frontu nie mniej niż 18,0 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej, min. 1 miejsce postojowe na 1 lokale mieszkalny, min. 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, w przypadku usług celu publicznego (przedszkoli) 5 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;

- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 39, 53/1, 53/3, 40, 41;

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

- uzasadnienie:

1) Droga 15KDD jest zaprojektowana na wniosek Samorząd Mieszkańców Osiedla Sławek – Nowa Wieś złożony do mpzp. Droga ta jest zaprojektowana, jako jedna z dwóch osi kompozycyjnych całego założenia urbanistycznego, wzdłuż której wyznaczono obowiązujące linie zabudowy, przy których mają być usytuowane budynki

o głównych kalenicach równoległych do w/w drogi. Droga ta posiada również powiększone parametry, jej szerokość wynosi 15,0 m co dało możliwość zaprojektowania w niej zieleń w postaci szpalerów drzew.

2) Projektowane założenie urbanistyczne wzdłuż ul. Wiosennej zakłada zachowanie jednakowej odległości zabudowy od linii rozgraniczającej drogi, co pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego na tych terenach. W związku z powyższym zmiana odległości zabudowy na wskazanej działce spowoduje zakłócenie ciągłości linii zabudowy.

3) Niezgodne z założeniami ładu przestrzennego przyjętymi w projekcie planu, możliwość sytuowania dwóch budynków na jednej działce wpływa niekorzystnie na warunki zamieszkania, wymusza wprowadzenie dodatkowej komunikacji i zaburza jednolity charakter zabudowy.

4) Niezgodne z polityką przestrzenną przyjętą w mpzp.

5) Projektowane założenie urbanistyczne zakłada jednolity charakter zabudowy dla projektowanego osiedla w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym projekt dopuszcza możliwość różnicowania parametrów poprzez wskazanie maksymalnych i minimalnych wskaźników, jednakże wprowadzenie proponowanych przez wnioskodawcę parametrów nie pozwala na zachowanie ładu przestrzennego i utrzymania jednolitego charakteru zabudowy. Ponadto część postulowanych zmian jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin m.in. max. wskaźnik powierzchni zabudowy.

6) Projektowane założenie urbanistyczne zakłada jednolity charakter zabudowy dla projektowanego osiedla w zakresie zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym projekt dopuszcza możliwość różnicowania parametrów poprzez wskazanie maksymalnych i minimalnych wskaźników, jednakże wprowadzenie proponowanych przez wnioskodawcę parametrów nie pozwala na zachowanie ładu przestrzennego i utrzymania jednolitego charakteru zabudowy.

7) Projektowane założenie urbanistyczne zakłada jednolity charakter zabudowy dla projektowanego osiedla w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym projekt dopuszcza możliwość różnicowania parametrów poprzez wskazanie maksymalnych i minimalnych wskaźników, jednakże wprowadzenie proponowanych przez wnioskodawcę parametrów nie pozwala na zachowanie ładu przestrzennego i utrzymania jednolitego charakteru zabudowy. Ponadto część postulowanych zmian jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin m.in. max. wskaźnik powierzchni zabudowy.

### III wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu:

1. Uwaga nr 2 w wykazie uwag – wniesiona 06.06.2011 r. – Hanna Mzyk, Mariusz Rozbicki:
  - treść uwagi: 1) wnioskodawcy sprzeciwiają się realizacji projektowanej drogi 23KDD; uważają, że lokalizacja drogi uniemożliwi im dojazd do działki 9/1;
  - 2) wnioskodawcy uważają, że zbyt wąska kolorystyka zabudowy nie odpowiada rzeczywistości;
  - 3) wnioskodawcy uważają, że opłata planistyczna w wysokości 30% jest zbyt wysoka, motywując to wiekiem budynków.
- nieruchomość, której dotyczy uwaga: brak numeru działki
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
- uzasadnienie: 1) rozpatrzona pozytywnie

2) rozpatrzona negatywnie ze względu na zachowanie ładu przestrzennego i jednolitej charakterystyki zabudowy;

3) opłata dotyczy nieruchomości, których wartość wzrośnie w wyniku uchwalenia planu, i zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pobierana jest w przypadku zbycia nieruchomości.

2. Uwaga nr 3 w wykazie uwag – wniesiona 07.06.2011 r. – Maria Mata, Barbara Grącka, Irmina Kielak:

- treść uwagi: 1) wnioskodawcy nie zgadzają się na poszerzenie dróg kosztem ich działek.;

2) wnioskodawcy proszą o możliwość podzielenia działki 54/3 na dwie działki budowlane.

- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 19/2, 54/1, 54/3;

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

- uzasadnienie: 1) zmniejszona linia zabudowy do 4,0 m na dz. ew. nr 19/2; wszystkie projektowane drogi mają szerokość zgodną z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

2) rozpatrzona pozytywnie.

3. Uwaga nr 5 w wykazie uwag – wniesiona 10.06.2011 r. – Maria Góral:

- treść uwagi: 1) wnioskodawca uważa że projektowane drogi są za szerokie;

2) wnioskodawca protestuje przeciwko wyznaczeniu linii zabudowy w odległości 8,0 m wzdłuż ulicy Laskowej;

3) wnioskodawca uważa, że ograniczanie wysokości zabudowy hamuje możliwość rozwoju osiedla np. poprzez odsprzedaż gruntów developerowi.

- nieruchomość, której dotyczy uwaga: brak numeru działki;

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

- uzasadnienie: 1) wszystkie projektowane drogi mają szerokość zgodną z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

2) zmniejszenie linii zabudowy do 6,0 m od ulicy Laskowej;

3) ustalona wysokość jest adekwatna do rodzaju i intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

4. Uwaga nr 6 w wykazie uwag – wniesiona 15.06.2011 r. – Maria Mata:

- treść uwagi: 1) wnioskodawczyni prosi o uwzględnienie w planie możliwości podziału działki 54/3 na 2 mniejsze i postawienia na nich 2 odrębnych budynków mieszkalnych;

2) wnioskodawczyni nie wyraża zgody na poszerzenie drogi 22KDD kosztem przedmiotowej działki.

- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 54/3 obr 09;

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;

- uzasadnienie: 1) zmniejszenie min. powierzchni działki do 700m<sup>2</sup>;

2) wszystkie projektowane drogi mają szerokość zgodną z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

5. Uwaga nr 7 w wykazie uwag – wniesiona 16.06.2011 r. – Krystyna Kownacka, Halina Kośnik, Joanna Kośnik, Paweł Kośnik, Piotr Kośnik:

- treść uwagi: 1) wnioskodawcy sugerują wprowadzenie drogi dojazdowej o funkcji ciągu pieszo-jezdnego szerokości 6,0 m, łączącego drogi 04KKDp i 02KKDp;
- 2) wnioskuje o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w północno-zachodniej granicy obszaru 1MN i zmniejszenie jej odległości od granicy z 12,0 m do 5,0 m; motywuje się to spadkiem użyteczności działki 43/5;
- 3) wnioskuje o zmiany w tekście planu w rozdziale 2 §13: w pkt. 8 ppkt. b) – wprowadzenie możliwości wyznaczania dróg wewnętrznych w granicach działki o minimalnej szerokości 6,0 m;
- 4) wnioskuje się o zmiany w tekście planu w rozdziale 2 §13: w pkt. 3 ppkt. a) – ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej na 600m<sup>2</sup>;
- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 43/5;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
- uzasadnienie: 1) wszystkie projektowane drogi mają szerokość zgodną z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 2) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy odsunięta 12,0 m od ściany lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wprowadzony do tekstu mpzp zapis „...dla dróg wewnętrznych do 60,0 m długości ustala się szerokość min. 6,0 m, a dla powyżej 60,0 m długości min. 8,0 m szerokości”;
- 4) niezgodne z założeniami ładu przestrzennego przyjętymi w projekcie planu.

6. Uwaga nr 9 w wykazie uwag – wniesiona 21.06.2011 r. – Maria Góral, Zofia i Marek Banaszek, Teresa i Krzysztof Zyśk:

- treść uwagi: wnioskodawcy protestują przeciwko rozbudowie ulicy Wiosennej kosztem przedmiotowych działek; informują, iż dotychczasowa istniejąca ulica Wiosenna była wydzielona kosztem ich działek;
- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 1, 2 obr. 08;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
- uzasadnienie: wszystkie projektowane drogi mają szerokość zgodną z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

7. Uwaga nr 11 w wykazie uwag – wniesiona 28.06.2011 r. – Anna i Tomasz Rosa:

- treść uwagi: wnoszą o usunięcie z tekstu planu zapisu §44 pkt 5) lit. a) „ustala się lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach usytuowania bram wjazdowych oraz z przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód”;
- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 19/2, 20/2 obr. 08;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
- uzasadnienie: niezgodne z założeniami ładu przestrzennego przyjętymi w projekcie planu.

8. Uwaga nr 13 w wykazie uwag – wniesiona 28.06.2011 r. – Bogdan Czerwiński:
- treść uwagi: 1) wnioskodawca proponuje poszerzenie ul. Kleberga równomiernie po obu stronach ulicy, a nie kosztem tylko jego działek;
  - 2) wnioskodawca wnosi o włączenie przedmiotowych działek do opracowania mpzp;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr od 64 do 74 obr. 09;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
  - uzasadnienie: 1) wszystkie projektowane drogi mają szerokość zgodną z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
  - 2) wnioskowane działki włączone są do projektu mpzp terenu „osiedla Sławek II”, położonego pomiędzy ulicami: Geodetów, Głowackiego, Kleeberga do granicy obszaru obowiązującego planu (teren stolarni) w Wołominie.
9. Uwaga nr 14 w wykazie uwag – wniesiona 28.06.2011 r. – Zofia i Marek Banaszak:
- treść uwagi: wnioskodawca wnosi sprzeciw przeciwko poszerzeniu ul. Białostockiej o 5,0 m kosztem jego działki.;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 2 obr. 08;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
  - uzasadnienie: wszystkie projektowane drogi mają szerokość zgodną z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
10. Uwaga nr 15 w wykazie uwag – wniesiona 28.06.2011 r. – Anna i Marek Kaska:
- treść uwagi: wnioskodawca nie wyraża zgody na przedmiotowy projekt mpzp ponieważ szerokość projektowanych ulic jest zbyt duża, co powoduje zmiany linii zabudowy, co powoduje poważne ograniczenia możliwości wybudowania budynku mieszkalnego;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 1 obr. 08;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
  - uzasadnienie: droga 06KDD nie jest poszerzana kosztem działki 1/1, a odległość linii zabudowy od drogi 06KDD i 05KDD drogi zmniejszono do 4,5 m.
11. Uwaga nr 16 w wykazie uwag – wniesiona 28.06.2011 r. – Aleksandra Olszańska:
- treść uwagi: 1) zmiana przeznaczenia działki 5/1 na działkę z zabudową usługową, z max. wskaźnikiem zabudowy 50%;
  - 2) zmiana położenia linii zabudowy przylegającej do ulicy Laskowej w odległości 7,0 m (dz. ew. nr 5/2, 5/3) i odległości 6,0 m (dz. ew. nr 5/1);
  - 3) zmiana projektowanej drogi 23KDD, propozycja przesunięcia drogi pod linię energetyczną 110kV;
  - 4) wnioskodawca zastrzega, że do momentu wykupienia ww. dróg zostanie organiczne prawo przejazdu osób trzecich;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 5/1, 5/2, 5/3, 5/6, 6/2, 5/5 obr. 08;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
  - uzasadnienie: 1) rozpatrzona pozytywnie;
  - 2) rozpatrzona pozytywnie;
  - 3) rozpatrzona pozytywnie, droga 23KDD przeniesiona pod linię 110kV;
  - 4) uwaga bezzasadna, nie dotyczy ustaleń mpzp.



12. Uwaga nr 17 w wykazie uwag – wniesiona 28.06.2011 r. – Sylwia Zbrzeźniak:
- treść uwagi: 1) zmiana przeznaczenia działki 5/1 na działkę z zabudową usługową, z max. wskaźnikiem zabudowy 50%;
  - 2) zmiana położenia linii zabudowy przylegającej do ulicy Laskowej w odległości 7,0 m (dz. ew. nr 5/2, 5/3) i odległości 6,0 m (dz. ew. nr 5/1);
  - 3) zmiana projektowanej drogi 23KDD, propozycja przesunięcia drogi pod linię energetyczna 110kV;
  - 4) wnioskodawca zastrzega, że do momentu wykupienia ww. dróg zostanie organiczne prawo przejazdu osób trzecich;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 5/1, 5/2, 5/3, 5/6, 6/2, 5/5 obr. 08;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie;
  - uzasadnienie: 1) rozpatrzona pozytywnie;
  - 2) rozpatrzona pozytywnie;
  - 3) rozpatrzona pozytywnie, droga 23KDD przeniesiona pod linię 110kV;
  - 4) uwaga bezzasadna, nie dotyczy ustaleń mpzp.
13. Uwaga nr 18 w wykazie uwag – wniesiona 28.06.2011r. – Michał Gajewski, Andrzej Gajewski, Joanna Gajewska, Katarzyna Gajewska:
- treść uwagi: wnioskodawca wnosi sprzeciw wobec 2,0 m poszerzenia drogi 10KDDp kosztem jego działek; powiadamia iż 6,0 m droga dz. ew. nr 40 została utworzona z ich działek, a właściciele działek po drugiej stronie nie oddali nawet skrawka gruntu;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 40, 46, 47 obr. 08;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
  - uzasadnienie: wszystkie projektowane drogi mają szerokość zgodną z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
14. Uwaga nr 19 w wykazie uwag – wniesiona 28.06.2011 r. – Ewa Penawska:
- treść uwagi: wnioskodawca informuje iż przedmiotowa działka została odrolniona w roku 1985 i została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna; informuje iż płaciła już podatek od darowizny i twierdzi że nie musi znowu płacić 30% za odrolnienie skoro ww. działka była już odrolniona;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 62 obr. 08;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
  - uzasadnienie: uwaga bezzasadna, nie dotyczy ustaleń mpzp.
15. Uwaga nr 20 w wykazie uwag – wniesiona 29.06.2011 r. – Krzysztof Beata Dudek:
- treść uwagi: 1) wnioskodawcy wnoszą uwagę dotyczącą projektowanej szerokości drogi dz. ew. nr 39/2, która w liniach rozgraniczających wynosi 8,0 m;
  - 2) informują iż proponowany podział działek pomiędzy drogą 08KDD a 07KDD nie odpowiada istniejącym wydzieleniom, wnoszą o nie wskazywanie proponowanych podziałów;
  - nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 39/5 obr. 08;
  - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
  - uzasadnienie: 1) projekt mpzp z III wyłożenia do publicznego wglądu nie zakłada poszerzenia kosztem działki wnioskodawcy; uwaga bezzasadna;

2) projekt mpzp z III wyłożenia do publicznego wglądu nie wskazuje proponowanych podziałów pomiędzy drogą 08KDD i 07KDD; uwaga bezzasadna.

#### IV wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu:

1. Uwaga nr 1 w wykazie uwag – wniesiona 22.11.2011 r. – Anna i Tomasz Rosa:

- treść uwagi: wnoszą o zmianę ustaleń w projekcie mpzp, dotyczących poszerzenia ul. Zimowej do szerokości 10,0 m głównie kosztem działek leżących po wschodniej stronie ulicy – wnoszą o rezygnację z przesuwania linii ulicy po jej wschodniej stronie na teren działek, położonych wg planu na terenie oznaczonym symbolem 32MN – działki położone po przeciwnej, zachodniej stronie ulicy są niezabudowane, jak również nie zostały dotychczas wydane żadne decyzje, dotyczące warunków ich zabudowy. Proszą o ewentualne uwzględnienie alternatywnego rozwiązania problemu poszerzenia ulicy Zimowej – nie do szerokości 10 m lecz jedynie 8 m, bez przesuwania wschodniej linii ulicy Zimowej w głąb działek;
- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 19/2, 20/2 obr. 08;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
- uzasadnienie: nie ma możliwości zmniejszenia parametrów drogi – droga 07KDD jest drogą publiczną, istniejące zagospodarowanie umożliwia jej poszerzenie do 10 m tj. szerokości zgodnej z przepisami odrębnym (Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie). Ulica Zimowa ma długość ponad 300 m i łączy dwie drogi o klasie lokalnej.

2. Uwaga nr 2 w wykazie uwag – wniesiona 28.11.2011 r. – Halina, Joanna, Paweł i Piotr Kośnik:

- treść uwagi: wnoszą o wprowadzenie następujących zmian 1) dla obszaru 1MN wprowadzenie możliwości wyznaczania dróg wewnętrznych o szerokości 6 m dłuższych niż 60 m; 2) dla obszarów 10MN, 19MN, 35MN zmianę minimalnej powierzchni działki budowlanej na 600 m<sup>2</sup>; 3) wprowadzenie w obszarze 1MN planowanej drogi dojazdowej o funkcji ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 6 m łączącego drogi 04KDDp z 03KDDp; 4) przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w północno-zachodniej granicy obszaru 1MN i zmniejszenie jej z proponowanych 12 m do 5 m;
- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 43/5, 43/9, 73;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;
- uzasadnienie: 1), 2), 3) niezgodne z polityką przestrzenną przyjętą w mpzp; 4) niezgodne z przepisami odrębnymi – nieprzekraczalna linia zabudowy odsunięta 12,0 m od granicy lasu.

3. Uwaga nr 3 w wykazie uwag – wniesiona 28.11.2011 r. – Hanna Orłowska, Paweł Orłowski, Łukasz Orłowski:

- treść uwagi: wnoszący uwagę:
  - 1) nie wyrażają zgody na przebieg projektowanej drogi 15KDD, jednocześnie wnoszą o likwidację szpaleru drzew i zmniejszenie szerokości ulicy 15KDD z 15 m do 10 m;
  - 2) postulują o zmianę obowiązującej linii zabudowy od drogi 15KDD na nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - 3) wnoszą o likwidację zapisu §6 pkt 5 tj. „zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych” oraz §6 pkt 6 tj. „zakaz lokalizacji nośników reklamowych na

ogrodzeniach od strony dróg publicznych” i wprowadzenie zapisu dopuszczającego umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i lokalizację nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;

4) wnioskodawcy proszą o likwidację zapisu §6 pkt 9 tj. ” na każdej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko 1 budynek mieszkalny”;

5) wnioskodawcy proszą o likwidację zapisu §7 pkt 2 tj. „ zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m<sup>2</sup>”;

6) wnoszą o zlikwidowanie bądź zmniejszenie wartości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości do 5%;

7) postulują o zmiany na obszarze 22MN, 23MN, 10MN, 11MN, 20MN, 21MN: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, max. wskaźnik pow. zabudowy – 50%, min. pow. biologicznie czynna – 30%, max. wskaźnik intensywności zabudowy -0,8 max. wysokość zabudowy- 11,0 m, max. 2,5 kondygnacji, dachy płaskie (do 10°) lub dwu- i wielospadowe (20° do 40°), kalenica położona równolegle lub prostopadle do obowiązującej linii zabudowy, elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, brązu, brązu i ceglasy, pow. działki nie mniej niż 600m<sup>2</sup> dla zab. jednorodzinnej wolnostojącej i nie mniej niż 350m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, szerokość frontu nie mniej niż 18,0 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej; wprowadzenie zapisu dopuszczającego umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i lokalizację nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;

8) postulują o zmiany na obszarze 6U: rozszerzenie obszaru 6U na obszar 36MN; wprowadzenie parametrów zabudowy jak na obszarach 2U, 3U, 4U, a także zapisu „dopuszcza się lokalizację budynków o przeznaczeniu usługowym w odległości mniejszej niż 3 m i bezpośrednio w granicy działki budowlanej”; zmniejszenie linii zabudowy na tym obszarze do 4 m, ponieważ wprowadzenie linii zabudowy 6 m znacząco ogranicza możliwości zabudowy na dz. 53/1; przeznaczenie podstawowe – zab. usługowa, przeznaczenie uzupełniające – zab. jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, max. wskaźnik pow. zabudowy – 50%, min. pow. biologicznie czynna – 30%, max. wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5, max. wysokość zabudowy – 12,0 m, max. 3 kondygnacje, dachy płaskie (do 10°) lub dwu- i wielospadowe (20° do 40°), elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, brązu, brązu i ceglasy, pow. działki nie mniej niż 600m<sup>2</sup> dla zab. jednorodzinnej wolnostojącej i nie mniej niż 350m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, szerokość frontu nie mniej niż 18,0 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej; minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej; minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny; wprowadzenie zapisu dopuszczającego umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i lokalizację nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;

9) postuluje o zmiany na obszarze 36MN, 35MN: przeznaczenie podstawowe – zab. usługowa, przeznaczenie uzupełniające – zab. jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, przeznaczenie uzupełniające – usługi celu publicznego (przedszkole), max. wskaźnik pow. zabudowy – 50%, min. pow. biologicznie czynna – 30%, max. wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5, max. wysokość zabudowy - 12,0 m, max. 3 kondygnacje, dachy płaskie (do 10°) lub dwu- i wielospadowe (20° do 40°), elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, brązu, brązu i ceglasy, pow. działki nie mniej niż 600m<sup>2</sup> dla zab. jednorodzinnej wolnostojącej i nie mniej niż 350m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, szerokość frontu nie mniej niż 18,0 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej, minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny; minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>3</sup> powierzchni usługowej, w przypadku usług celu publicznego (przedszkoli) 5 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku; wprowadzenie zapisu dopuszczającego umieszczanie

wolnostojących nośników reklamowych i lokalizację nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;

- nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 39, 53/1, 53/3, 40, 41 obr. 09;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie;

- uzasadnienie:

1) Droga 15KDD jest zaprojektowana na wniosek Samorząd Mieszkańców Osiedla Sławek – Nowa Wieś złożony do mpzp. Droga ta jest zaprojektowana, jako jedna z dwóch osi kompozycyjnych całego założenia urbanistycznego, wzdłuż której wyznaczono obowiązujące linie zabudowy, przy których mają być usytuowane budynki o głównych kalenicach równoległych do w/w drogi. Droga ta posiada również powiększone parametry, jej szerokość wynosi 15,0 m co dało możliwość zaprojektowania w niej zieleń w postaci szpalerów drzew.

2) i 3) Niezgodne z polityką przestrzenną przyjętą w mpzp.

4) Niezgodne z założeniami ładu przestrzennego przyjętymi w projekcie planu, możliwość sytuowania dwóch budynków na jednej działce wpływa niekorzystnie na warunki zamieszkania, wymusza wprowadzenie dodatkowej komunikacji i zaburza jednolity charakter zabudowy.

5) i 6) Niezgodne z polityką przestrzenną przyjętą w mpzp.

7) Projektowane założenie urbanistyczne zakłada jednolity charakter zabudowy dla projektowanego osiedla w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym projekt dopuszcza możliwość różnicowania parametrów poprzez wskazanie maksymalnych i minimalnych wskaźników, jednakże wprowadzenie proponowanych przez wnioskodawcę parametrów nie pozwala na zachowanie ładu przestrzennego i utrzymania jednolitego charakteru zabudowy. Ponadto część postulowanych zmian jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin m.in. max. wskaźnik powierzchni zabudowy.

8) Projektowane założenie urbanistyczne zakłada jednolity charakter zabudowy dla projektowanego osiedla w zakresie zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym projekt dopuszcza możliwość różnicowania parametrów poprzez wskazanie maksymalnych i minimalnych wskaźników, jednakże wprowadzenie proponowanych przez wnioskodawcę parametrów nie pozwala na zachowanie ładu przestrzennego i utrzymania jednolitego charakteru zabudowy.

9) Projektowane założenie urbanistyczne zakłada jednolity charakter zabudowy dla projektowanego osiedla w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym projekt dopuszcza możliwość różnicowania parametrów poprzez wskazanie maksymalnych i minimalnych wskaźników, jednakże wprowadzenie proponowanych przez wnioskodawcę parametrów nie pozwala na zachowanie ładu przestrzennego i utrzymania jednolitego charakteru zabudowy. Ponadto część postulowanych zmian jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin m.in. max. wskaźnik powierzchni zabudowy.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie

/-/ Marcin Dutkiewicz