

**UCHWAŁA NR IV-98/2024  
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia 10 lipca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Białe Błota w Wołominie- część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z Uchwałą Nr XXXIX-138/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do **sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Białe Błota w Wołominie**, zmienioną Uchwałą nr LXXIV-162/2023 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 listopada 2023 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin, zatwierdzonego Uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ze zm.<sup>1)</sup>), Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy wstępne**

**§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Białe Błota w Wołominie - część A, zwany dalej w treści uchwały „planem”.**

**2. Granice obszaru objętego planem** oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1.

**3. Ponadto załącznikami do uchwały są:**

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

**§ 2. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.**

**2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem: **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczone symbolem: **MNe**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych oznaczone symbolem: **MNU**;
- 4) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **U**;
- 5) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem: **ZN**;
- 6) tereny lasów oznaczone symbolem: **ZL**;
- 7) teren rowu melioracyjnego oznaczony symbolem: **WSR**;
- 8) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem: **KDG**;

---

<sup>1)</sup>Zmiany Studium wprowadzono: Uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r. i Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r. oraz Uchwałą Nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021 r., rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNPI.4131.115.2021.JF z dnia 14.06.2021 r. oraz Uchwałą Nr LIII-106/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29.08.2022 r."

- 9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem: **KDZ**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem: **KDD**;
- 11) tereny komunikacji pieszo - jezdnej oznaczone symbolem: **KPJ**;
- 12) tereny komunikacji pieszo - rowerowej oznaczone symbolem: **KPR**;
- 13) teren ciągu pieszego oznaczony symbolem: **KPX**;

### 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m);
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 6) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
- 7) istniejące skarpy do zachowania;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 9) istniejące szpalery drzew do zachowania;
- 10) projektowane szpalery drzew,

### 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) ciągi pieszo – rowerowe;
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) granica obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Białe Błota (PLH140038);
- 5) wydmy.

### § 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) "**dachu płaskim**" należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) "**nieprzekraczalnej linii zabudowy**" należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, w którym możliwa jest realizacja zabudowy;
- 3) "**przeznaczeniu podstawowym**" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) "**przeznaczeniu uzupełniającym**" należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) "**terenie**" należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 6) "**usługach**" należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 7) "**usługach nieuciążliwych**" należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;

- 8) **"uciążliwościach"** należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne lub obowiązujące normy poza terenem na którym powstają, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami;
- 9) **"szpalerze drzew"** należy przez to rozumieć liniowy ciąg nasadzeń drzew w odstępach zapewniających wytworzenie zwartej ściany zieleni przez korony tych drzew, przy jednoczesnym zapewnieniu prawidłowej ich wegetacji.

**2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub znaczeniu słownikowym.**

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **§ 4. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości min. 12 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ, w odległości 6 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, w odległości min. 5 m od terenu komunikacji pieszo – jezdnej oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ, jeżeli nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu nie wskazują inaczej;
- 2) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach, schody zewnętrzne, podesty, rampy, tarasy zlokalizowane na poziomie terenu, podjazdy dla niepełnosprawnych;
- 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
  - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich: rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów w sposób niewykraczający poza istniejące parametry i wskaźniki, które są niezgodne z ustaleniami planu;
  - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, remontu, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 5) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) powiększenia sąsiadującej działki lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomości z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak w ustaleniach szczegółowych;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 8) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów wydzielonych po wejściu w życie ustaleń planu, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

**2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych, (stanowisk archeologicznych nr AZP 54-68/50, 54-68/51) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Białe Błota (PLH140038), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym z planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Białe Błota (PLH 140038);
- 3) nakazuje się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 4) nakazuje się realizację i utrzymanie zieleni urządzonej przy zastosowaniu harmonijnej kompozycji i właściwego doboru gatunkowego (zwłaszcza gatunków rodzimych), z możliwie jak najmniejszą liczbą elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak: *Thuja*, *Chamaecyparis*, *Juniperus*;
- 5) nakazuje się ochronę istniejącej roślinności oraz wprowadzenie nowej w naturalny sposób wzmacniającej wydmy;
- 6) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy na terenach wydm nakazuje się dostosowanie konstrukcji do ukształtowania terenu;
- 7) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 8) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko oraz powstawania uciążliwości z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 9) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 10) dla terenów **MN**, **MNe** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 11) dla terenów **MNU** przyjmuje się kwalifikację dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
- 12) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu;
- 13) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina Środkowej Wisły, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 – Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których znajduje się cały obszar planu, poprzez:
  - a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do rowów, wód gruntowych i do ziemi;
  - b) nakaz przestrzegania przepisów odrębnych oraz ustaleń ust. 7 pkt 2-4;
  - c) zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych z wyłączeniem ust. 7 pkt 9.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - a) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **MN** – 1000 m<sup>2</sup>;

- b) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **MNe** – 1200 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **MNU** – 1000 m<sup>2</sup>;
  - d) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **U** – 1000 m<sup>2</sup>;
  - e) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
  - f) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70° ÷ 110°;
- 3) ustalenia zawarte w pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy;
- 4) ustala się wydzielenie działek tak, aby ich granice od strony ulic były zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się w strefie ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, zagospodarowanie i zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Budowlanego.

#### **6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) W zakresie układu drogowo – ulicznego:
- a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: **1.KDG, 1.KDZ, 2.KDZ, od 1.KDD do 6.KDD, 1KPJ i 2KPJ;**
  - b) ustala się że droga **1.KDG** realizuje powiązania ponadlokalne;
  - c) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny i zewnętrzny układ dróg, dojazdów i ciągów komunikacyjnych;
- 2) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania (postojowych):
- a) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
    - dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
    - dla usług, w tym handlu i biur - 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy;
  - b) miejsca do parkowania dla usług należy przewidzieć jako ogólnodostępne;
  - c) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) nakazuje się realizację miejsc do parkowania (dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania) na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
  - e) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkalnych i usługowych;
    - garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 4) ustala się:
- a) wydzielenie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek o szerokościach minimum:
    - 6 m dla dojazdu o długości do 60 m i dla od 1 do 6 działek budowlanych;
    - 8 m dla dojazdu o długości powyżej 60 m i do powyżej 6 działek budowlanych;
  - b) dla dróg nieprzelotowych wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o wymiarach minimum – 12,5 m x 12,5 m.

## 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
  - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy: zbiorczej i dojazdowej;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
  - c) nakazuje się stosowanie rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów;
  - d) ustala się wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną;
  - e) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m;
  - f) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących sieci z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **ZL**;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
  - b) ustala się projektowaną sieć wodociągową o minimalnej średnicy  $\varnothing$  125 mm;
  - c) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
  - d) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) ustala się projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  160 mm;
  - c) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
  - d) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
  - e) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni ścieków dla działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> i szerokości i długości działki nie mniejszej niż 25 m, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) zakazuje się przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach oznaczonych symbolami **2.MN, 4.MN, 2.MNe, 3.MNe, 4MNe, 5.MNe, 6MNe**;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzania ich nadmiaru do rowów lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
  - b) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów do rowów lub ziemi po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
  - c) ustala się kanalizację deszczową o minimalnej średnicy  $\varnothing$  300 mm;

- d) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
  - c) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych wyłącznie na dachach budynków o mocy nieprzekraczającej mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) nakazują się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych,
  - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  32 mm;
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
  - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
  - b) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
  - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW zamontowanych wyłącznie na dachach budynków;
  - d) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł zasilanych paliwem niskoemisyjnym;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
  - b) zakaz lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
  - c) zachowanie istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych i obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy;
  - d) na terenach: **MN, MNe, MNU** dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wołomin;
  - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

#### **8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy na danym terenie o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2) dopuszcza się użytkowanie zgodnie ze stanem istniejącym, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

**9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na:**

- 1) 30% - słownie: trzydzieści procent dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNe, MNU, U;
- 2) 0% - słownie: zero procent dla pozostałych terenów.

**10. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:** ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenów dróg lokalnych i dojazdowych, komunikacji pieszo-jezdnej oznaczonych symbolami: 1.KDZ, 2.KDZ, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 1.KPJ, 2.KPJ.

**11. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:** ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające terenu drogi głównej oznaczone symbolem 1.KDG jako droga wojewódzka nr 635.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) dojazdów,
  - b) uzbrojenia terenu;

**3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 10 m i 2 kondygnacje nadziemne;
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m;
- 6) stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45° lub dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych,
- 7) stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów pokrytych dachówką w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości, dla pozostałych materiałów kolorystyka pokryć w tonacji brązu oraz szarości;
- 9) kolorystyka elewacji budynków:
  - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego;
  - b) dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;

c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

#### **4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) teren **2.MN** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Białe Błota (PLH140038), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi oraz zakaz zabudowy,
- 2) tereny **1.MN**, **2.MN** częściowo oraz teren **3.MN** w całości znajdują się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

#### **§ 6. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.MN ustala się:**

1. **Przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) dojazdów;
  - b) uzbrojenia terenu.

##### **3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:** teren w całości znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

#### **§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MNe, 2.MNe, 3.MNe, 4.MNe, 5.MNe, 6.MNe ustala się:**

1. **Przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) dojazdów;
  - b) uzbrojenia terenu.

##### **3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów 1.MNe – 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów 2.MNe, 3.MNe, 4.MNe, 5.MNe, 6.MNe – 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 1.MNe, 2.MNe – 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 3.MNe, 4.MNe, 5.MNe, 6.MNe – 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;

- 7) maksymalną wysokość zabudowy 9 m, w tym:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m i 2 kondygnacje nadziemne;
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m;
- 8) stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45° lub dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych;
- 9) stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 10) stosowanie kolorystyki dachów pokrytych dachówką w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości, dla pozostałych materiałów kolorystyka pokryć w tonacji brązu oraz szarości;
- 11) kolorystyka elewacji budynków:
  - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego;
  - b) dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
  - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>.

#### **4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) tereny **2.MNe, 6.MNe** częściowo oraz tereny **1.MNe, 3.MNe, 4.MNe, 5.MNe** w całości znajdują się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie i ochronę skarpy na terenie **2.MNe**.

**§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU ustala się:**

**1. Przeznaczenie podstawowe terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**2. Przeznaczenie uzupełniające terenów:** zabudowa usług nieuciążliwych.

#### **3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i usług w jednym budynku (maksymalnie 1 lokal mieszkalny w budynku);
- 2) realizację budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) realizację zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) dojazdów;
  - b) zieleni urządzonej;
  - c) uzbrojenia terenu.

#### **4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy 10 m, w tym:

- a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: 10 m i 2 kondygnacje;
- b) dla budynków usługowych: 10 m;
- c) dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m;
- 6) stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45° lub dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych;
- 7) stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów pokrytych dachówką w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości, dla pozostałych materiałów kolorystyka pokryć w tonacji brązu oraz szarości;
- 9) kolorystyka elewacji budynków:
  - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego;
  - b) dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
  - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 11) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

**5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren **1.MNU** częściowo oraz tereny **2.MNU**, **3.MNU** w całości znajdują się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 9. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:** zabudowa usługowa nieuciążliwa.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) budynków garażowych;
- b) uzbrojenia terenu.

**3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym:
  - a) dla budynków usługowych: 10 m;
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m;
- 6) stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45° z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 7) stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów pokrytych dachówką w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości, dla pozostałych materiałów kolorystyka pokryć w tonacji brązu oraz szarości;
- 9) kolorystyka elewacji budynków:

- a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego;
  - b) dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
  - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 11) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

**4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren w całości znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 10. Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZN ustala się:**

1. **Przeznaczenie terenu:** zieleń naturalna.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Białe Błota (PLH140038).

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Białe Błota (PLH140038), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Białe Błota (PLH140038);

2) zakazuje się zmiany stosunków wodnych;

**§ 11. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL ustala się:**

1. **Przeznaczenie terenów:** las.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;

2) dopuszcza się urządzenia turystyczne - wieżę widokową o konstrukcji drewnianej na terenach oznaczonych symbolem 1.ZL, 3.ZL, 4.ZL lub 5.ZL.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** tereny 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL częściowo znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Białe Błota (PLH140038), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Białe Błota (PLH140038);

4. **Zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu:** maksymalną wysokość urządzeń turystycznych: 15 m.

5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** zaleca się zachowanie ciągów pieszo - rowerowych zlokalizowanych zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 12. Dla terenu rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.WSR ustala się:**

1. **Przeznaczenie terenu:** rów melioracyjny.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizowanie przejazdów, przepustów, kładek pieszych i rowerowych.

**§ 13. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDG ustala się:**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy głównej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) uzbrojenia terenu;
- b) zieleni urządzonej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej.

**3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 14. Dla terenów drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1.KDZ, 2.KDZ ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy zbiorczej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) uzbrojenia terenu;
- b) zieleni urządzonej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) tereny częściowo znajdują się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

2) na terenie **2.KDZ** nasadzenia w formie szpaleru drzew o pokroju niekolidującym z napowietrzną linią średniego napięcia zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 15. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy dojazdowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) uzbrojenia terenu;
- b) zieleni urządzonej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) teren **5.KDD** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Białe Błota (PLH140038), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Białe Błota (PLH140038),

2) teren **1.KDD** w całości, tereny **2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD** częściowo znajdują się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

3) na terenach **2.KDD** i **3.KDD** zachowanie i nasadzenia w formie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu: **1.KDD** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała szerokość drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu;
- b) dla terenu: **2.KDD** na min.12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dla terenu: **3.KDD** zgodnie z rysunkiem planu;

d) dla terenu: **4.KDD** zgodnie z rysunkiem planu;

e) dla terenu: **5.KDD** zgodnie z rysunkiem planu;

f) dla terenu **6.KDD** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała szerokość drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu.

**§ 16. Dla terenów ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KPJ, 2.KPJ ustala się:**

1. **Przeznaczenie terenów:** ciąg pieszo- jezdny.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren 2.KPJ częściowo znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) dla terenu **1.KPJ** szerokość w liniach rozgraniczających - na min. 1,6 m, pozostała szerokość ciągu jest poza obszarem niniejszego planu;

2) dla terenu **2.KPJ** szerokość w liniach rozgraniczających - na min. 7 m.

**§ 17. Dla terenów ciągów pieszo – rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KPR, 2.KPR, 3.KPR, 4.KPR ustala się:**

1. **Przeznaczenie terenów:** ciąg pieszo – rowerowy.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;

2) dopuszcza się urządzenia turystyczne - wieżę widokową o konstrukcji drewnianej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95% powierzchni działki budowlanej.

3. **Zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu:** maksymalną wysokość urządzeń turystycznych: 15 m.

4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** szerokość w liniach rozgraniczających ciągów zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 18. Dla terenu ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KPX ustala się:**

1. **Przeznaczenie terenu:** ciąg pieszy;

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren 1.KPX znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** szerokość w liniach rozgraniczających ciągu zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

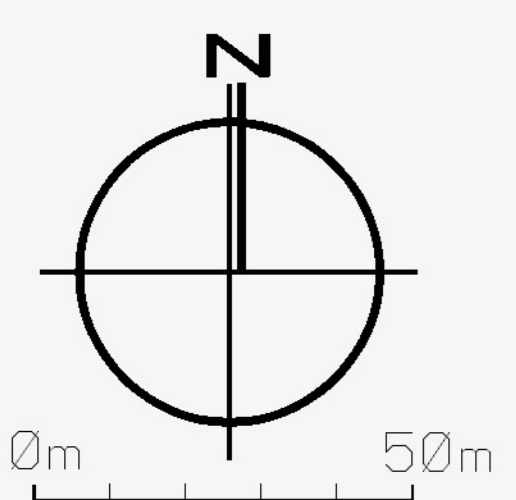
Przewodnicząca Rady Miejskiej w Wołominie

**Aneta Adamus**



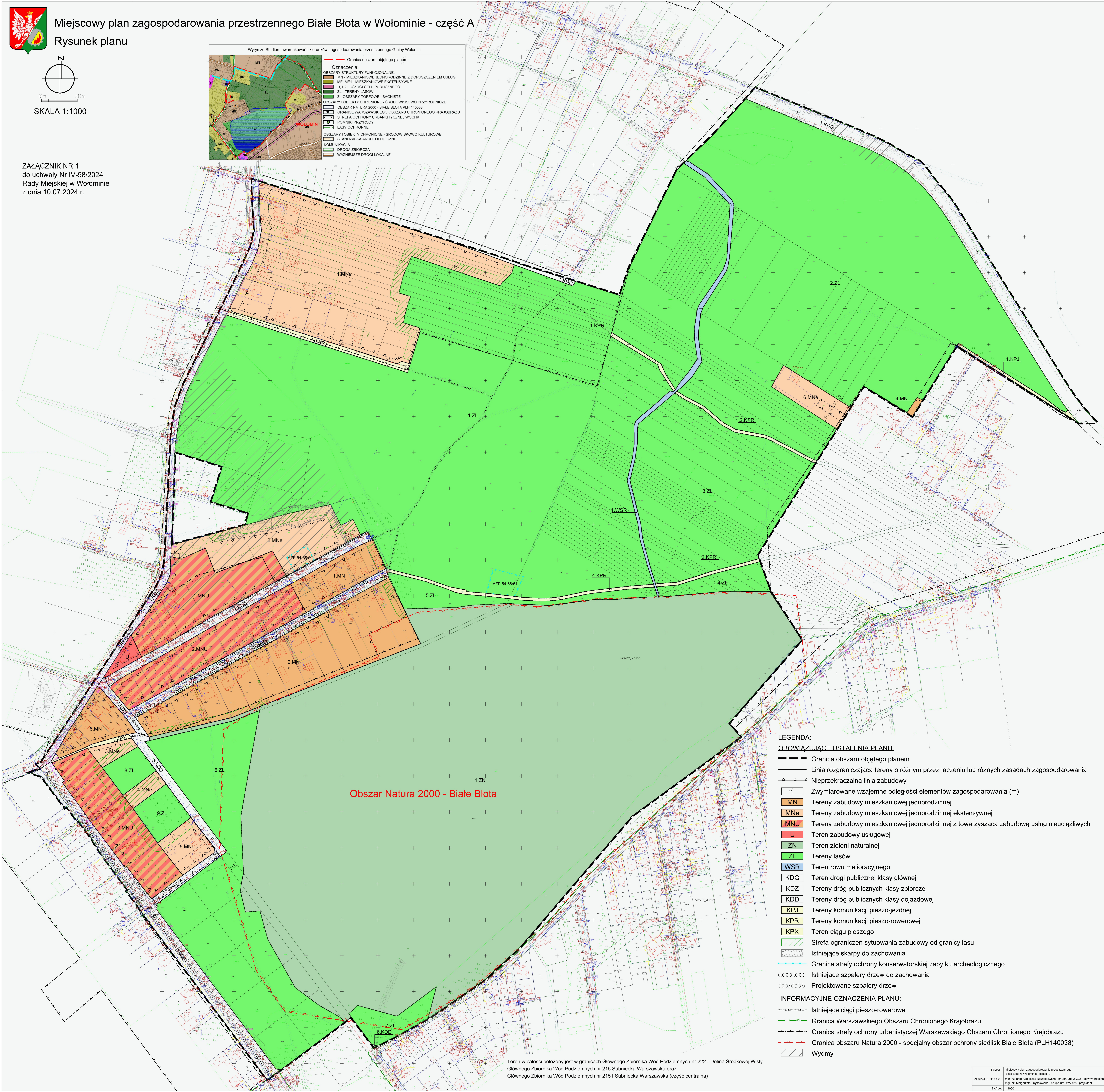
# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Białe Błota w Wołominie - część A

## Rysunek planu



SKALA 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1  
do uchwały Nr IV-98/2024  
Rady Miejskiej w Wołominie  
z dnia 10.07.2024 r.



Obszar Natura 2000 - Białe Błota

Teren w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 - Dolina Środkowej Wisły Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna)

- LEGENDA:**
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**
- Granica obszaru objętego planem
  - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy
  - Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m)
  - MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MNe Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
  - MNU Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych
  - U Teren zabudowy usługowej
  - ZN Teren zieleni naturalnej
  - ZL Tereny lasów
  - WSR Teren rowu melioracyjnego
  - KDG Teren drogi publicznej klasy głównej
  - KDZ Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
  - KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
  - KPJ Teren komunikacji pieszo-jezdnej
  - KPR Teren komunikacji pieszo-rowerowej
  - KPX Teren ciągu pieszego
  - Strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu
  - Istniejące skarpy do zachowania
  - Granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
  - Istniejące szpalery drzew do zachowania
  - Projektowane szpalery drzew
- INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:**
- Istniejące ciągi pieszo-rowerowe
  - Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
  - Granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
  - Granica obszaru Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk Białe Błota (PLH140038)
  - Wydmy

**ROZSRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIAŁE BŁOTA W WOŁOMINIE – CZĘŚĆ A**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	15.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 1399/01</i>	Rozważenie możliwości objęcia obszaru objętego mpzp całkowitym zakazem dalszej zabudowy. Podjęcie działań zmierzających do wykupienia jak największej liczby jeszcze niezagospodarowanych działek, obecnie należących do osób prywatnych.	obszar planu			x		x	Odnośnie zakazu zabudowy w całym obszarze planu – brak jest podstaw prawnych do tak daleko idących ingerencji w prawo własności. W granicach obszaru Natura 2000 plan nie przewiduje zabudowy. Problematyka wykupu nieruchomości nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego2
2.	17.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 1735/01</i>	Zmiana przeznaczenia działki o nr ewid. 140/2 obręb 06 w Wołominie w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych (symbole 1.MNU)	140/2 obr. 06	2.MNe		x		x	Uwaga częściowo uwzględniona w obszarze już przekształconym (ok. 2000m <sup>2</sup> ) z zachowaniem drzewostanu. Pozostały teren ze względu na położenie w sąsiedztwie lasu i wydmy, jak również ze względu na istniejące zadrzewienia pozostaje przeznaczony pod zabudowę MNe.
3.	17.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 1735/01</i>	Wniosek o zmianę wskaźników dla działki o nr ewid. 140/2 obr. 06 jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą	140/2 obr. 06	2.MNe		x		x	Zmiana parametrów jedynie dla części działki w obszarze ok. 2000 m kw. Pozostały teren ze względu na położenie w

			zabudową usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem 1.MNU w następujący sposób: podwyższenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 15 % na 30 %,							sąsiedztwie lasu i wydmy, jak również ze względu na istniejące zadrzewienia pozostaje przeznaczony pod zabudowę MNe.
4.	17.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 1735/01</i>	Wniosek o zmianę wskaźników dla działki o nr ewid. 140/2 obr. 06 jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem 1.MNU w następujący sposób: zmniejszenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 70% do 40%.	140/2 obr. 06	2.MNe		x		x	Zmiana parametrów jedynie dla części działki w obszarze ok. 2000 m kw. Pozostały teren ze względu na położenie w sąsiedztwie lasu i wydmy, jak również ze względu na istniejące zadrzewienia pozostaje przeznaczony pod zabudowę MNe.
5.	17.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 1735/01</i>	Wniosek o zmianę wskaźników dla działki o nr ewid. 140/2 obr. 06 jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem 1.MNU w następujący sposób: zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych z 9 m do 10 m, bez określania ilości kondygnacji,	140/2 obr. 06	2.MNe		x		x	Zmiana parametrów jedynie dla części działki w obszarze ok. 2000 m kw. Pozostały teren ze względu na położenie w sąsiedztwie lasu i wydmy, jak również ze względu na istniejące zadrzewienia pozostaje przeznaczony pod zabudowę MNe.
6.	17.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 1735/01</i>	Wniosek o zmianę wskaźników dla działki o nr ewid. 140/2 obr. 06 jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem 1.MNU w następujący sposób: zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1200 m kw. na 1000 m kw.	140/2 obr. 06	2.MNe		x		x	Zmiana parametrów jedynie dla części działki w obszarze ok. 2000 m kw. Pozostały teren ze względu na położenie w sąsiedztwie lasu i wydmy, jak również ze względu na istniejące zadrzewienia pozostaje przeznaczony pod zabudowę MNe.
7.	17.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 1736/01</i>	Wniosek o przesunięcie granicy pomiędzy przeznaczeniem terenu części działki ewid. nr 145 obręb 06 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych (ozn. Symbolem 1.MNU) w kierunku wschodnim, aby pozostała część działki ewid. 145 przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną (ozn. symbolem 2.MNe). Granicę należy poprowadzić prostopadłe do ulicy Annopol.	145 obr. 06	1.MNU 2.MNe		x		x	Uwaga uwzględniona częściowo – granicę poprowadzono pod kątem prostym. Ulica Annopol w sąsiedztwie lasu i wydmy przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną, po drugiej stronie ulicy, również jest zabudowa mieszkaniowa bez towarzyszących usług.

8.	17.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 1736/01</i>	Wniosek o zmianę wskaźników na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych (ozn. symbolem 1.MNU) w następujący sposób – podwyższenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 35% do 40 % powierzchni działki budowlanej.	145 obr. 06	1.MNU		x		x	W przedstawionym projekcie planu miejscowego wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu MNU jest 30% powierzchni działki zabudowy. Z uwagi na potrzebę urządzenia dla terenów mieszkaniowo – usługowych miejsc parkingowych i zachowanie minimalnej pow. biologicznie czynnej 40 % z uwagi na bliskie sąsiedztwo terenów chronionych, lasów i obszaru Natura 2000.
9.	17.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 1736/01</i>	Wniosek o zmianę wskaźników na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych (ozn. symbolem 1.MNU) w następujący sposób – podwyższenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 40% powierzchni działki budowlanej.	145 obr. 06	1.MNU		x		x	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest 40% powierzchni działki, wniosek jest niezasadny, bo nie wnosi zmian.
10.	17.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 1736/01</i>	Wniosek o zmianę wskaźników na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych (ozn. symbolem 1.MNU) w następujący sposób –zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej z 1000 m kw na 600 m kw, z uwagi na istniejące w pobliżu powierzchnie działek (mniejsze niż 500 m kw) a z dopuszczeniem usług nieuciążliwych min. 800 m kw.	145 obr. 06	1.MNU		x		x	Z uwagi na położenie nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i z istniejącą skarpią minimalna wielkość działki ustalona w projekcie planu jest optymalna.
11.	17.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 1736/01</i>	Wniosek o zmianę wskaźników na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną (ozn. symbolem 2.MNe) w następujący sposób – podwyższenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 15% do 25 % powierzchni działki budowlanej.	145 obr. 06	2.MNe		x		x	Z uwagi na położenie nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i z istniejącą skarpią maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki o powierzchni 1200 m kw. wyniesie 180 m kw, co jest wystarczające dla założonej zabudowy mieszkaniowej

										ekstensywnej.
12.	17.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 1736/01</i>	Wniosek o zmianę wskaźników na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną (ozn. symbolem 2.MNe) w następujący sposób – zmniejszenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 70 % do 60 % powierzchni działki budowlanej.	145 obr. 06	2.MNe		x		x	Z uwagi na położenie nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i z istniejącą skarpią minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest racjonalny i umożliwiający swobodne zagospodarowanie działki.
13.	17.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 1736/01</i>	Wniosek o zmianę wskaźników na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną (ozn. symbolem 2.MNe) w następujący sposób – zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych z 9 m do 10 m bez określania ilości kondygnacji.	145 obr. 06	2.MNe		x		x	Wysokość zabudowy jest przyjęta. na podstawie istniejącej, w przeważającej części, dwukondygnacyjnej zabudowy w terenie, której wysokość nie przekracza 9 m.
14.	17.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 1736/01</i>	Wniosek o zmianę wskaźników na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną (ozn. symbolem 2.MNe) w następujący sposób – zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1200 m kw. na 1000 m kw.	145 obr. 06	2.MNe		x		x	Z uwagi na formę zabudowy ekstensywnej i położenie w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu leśnego i skarpy wielkość nowo projektowanych działek winna uwzględniać walory przyrodnicze i być większa niż działki na terenach MN i MNU.
15.	18.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 1852/01</i>	Wniosek o przeznaczenie działek o nr ewid. 132/2 i 133 pod stworzenie ogólnie dostępnej kliniki leczenia psychiatrycznego dla dzieci lub wyłączenie przedmiotowego terenu z obszaru projektu mpzp Białe Błota.	132/2 133 obr. 06	2.ZL		x		x	Z uwagi na niezgodność ze studium nie można uwzględnić uwagi. W terenie oznaczonym w studium ME nie dopuszcza się wyznaczania terenów tylko usługowych. Ponadto przedmiotowe działki stanowią lasy ochronne, których zmiana przeznaczenia musi spełniać kryteria określone w art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych: lub musi być poparta przesłankami wymienionymi w art. 9 ust. 3 tej ustawy, tj. ważnymi względami

										społecznymi (np. cel publiczny) oraz brakiem innych gruntów. Takie przesłanki dla przedmiotowych działek nie zachodzą.
16.	19.01.2024 +uzupełnienie	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 1959/01</i> <i>L. dz. 2031/01</i>	Pozostawienie na działkach aktualnego przeznaczenia rolnego celem prowadzenia plantacji borówki amerykańskiej	99, 100, 101, 209 obr. 06	2.ZL 4.ZL		x		x	Brak zgodności ze studium. Plan miejscowy dopuszcza użytkowanie nieruchomości w sposób dotychczasowy.
17.	29.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 2825/01</i>	Zaprzestanie ingerencji w obszary chronione Białe Błota, obrzeża od strony ul. Piłsudskiego. Ochrona terenów od strony ul. Nowa Wieś, gdzie zabudowa wchodzi w teren chroniony, a pas przydrożny jest wykorzystywany jako dziki parking.		1.ZN		x		x	Obrzeża obszaru Białe Błota od strony ul. Piłsudskiego są przeznaczone pod tereny leśne, uwaga jest niezasadna. Tereny zabudowane położone przy ul. Nowa Wieś, jak i pas drogowy ul. Nowa Wieś, objęte są już obowiązującym mpzp Osiedle Wiosenna (uchwała Nr XV-25/2012).
18.	29.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 2825/01</i>	Wprowadzenie w obszar planu ścieżek spacerowych, pod warunkiem ich nie utwardzania i nie wycinania drzew.		ZL		x		x	Ścieżki spacerowe określone w planie jako ciągi pieszo – rowerowe są poprowadzone w istniejących przebiegach bez ingerencji w istniejący drzewostan. Dopisano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 95%.
19.	29.01.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 2825/01</i>	Wprowadzenie do obszaru planu możliwości realizacji kładek widokowych.		1.ZN		x		x	Plan zakłada w obszarze leśnym możliwość realizacji wieży widokowej, w obszarze zieleni naturalnej nie będzie możliwości realizacji kładek widokowych z uwagi na brak pozytywnej opinii i uzgodnienia RDOŚ w tym zakresie.
20.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Rezygnacja z zabudowy w otulinie Natura 2000 Białe Błota		1.ZN		x		x	W granicach obszaru Natura 2000 plan nie przewiduje możliwości zabudowy, a obszar Natury 2000 Białe Błota nie ma otuliny.

21.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Stworzenie Rezerwatu Przyrody Białe Błota ze stosowną otuliną	Obszar planu			x		x	Wniosek nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, a w procedurze sporządzenia mpzp nie ustanawiania się rezerwatów.
22.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Ochrona naturalnego charakteru Białych Błot w obrębie granic Natura 2000	Obszar planu			x		x	Zapisy planu określają przeznaczenie terenu jako teren zieleni naturalnej, a przepisy ustawowe i plan zadań ochronnych określa szczegółowo jak należy chronić i co należy chronić w granicach obszaru Natura 2000 Białe Błota.
23.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Zmiana całości terenu 10ZL na 1ZN.		10.ZL		x		x	Teren 10 ZL jest również terenem zieleni naturalnej ze wskazaniem charakteru leśnego. Przeznaczenie jest zgodne ze stanem faktycznym, z przeznaczeniem w ewidencji gruntów i UPUL. Las to obszar chroniony z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Nie ma możliwości zmiany przeznaczenia terenu leśnego na zielen naturalną.
24.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Zmiana terenu 17ZL na 1ZN w części na której jest Natura 2000.		17.ZL		x		x	Na rysunku planu, jak i w jego treści nie ma oznaczenia 17ZL, uwaga niezasadna.
25.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Zakazanie sytuowania zabudowy w strefie ograniczeń sytuowania zabudowy od granic lasu.		MNe MN MNU		x		x	Zabudowa w strefie ograniczeń sytuowania zabudowy od granic lasu będzie uzależniona od przepisów prawa budowlanego, z uwagi na indywidualne możliwości zabudowy działek. Wprowadzenie takiego ograniczenia doprowadziłoby do niemożności zabudowy kilku działek, również takich, które są obecnie

									zagospodarowane w tym pasie.
26.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Przesunięcie linii rozgraniczającej drogi aby nie wchodziły na obszar Natura 2000		5.KDD		x	x	Linie rozgraniczające dotyczą istniejącej działki drogowej, zawężanie linii rozgraniczającej drogi służącej obsłudze istniejących zabudowań nie wpłynie na poprawę funkcjonowania obszaru Natura 2000.
27.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Usunięcie zapisu na terenach lasów ZL możliwości realizacji komunikacji pieszo – rowerowej KPR i uzbrojenia terenu.		ZL		x	x	W obszarze terenów leśnych nie ma zapisów dotyczących realizacji ciągów pieszo – rowerowych i uzbrojenia. Istnieje taka możliwość jedynie w istniejących wydzielonych terowo obszarach oznaczonych w planie jako KPR. Tereny KPR to istniejące, wydzielone ewidencyjne działki (użytek dr).
28.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Dla terenów KPR zakazać uzbrojenia, dopuścić nawierzchnię jedynie mineralną i przepuszczalną i zmniejszyć szerokość ciągów do 2,5 – 3 m w liniach rozgraniczających		KPR		x	x	Plan miejscowy nie ustala technicznych rozwiązań nawierzchni, a dopuszczone uzbrojenie terenu jest zasadne, gdyż jest ograniczone jedynie do przebiegu wyznaczonych obszarów KPR. Dla tych terenów został określony dodatkowo minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 95% powierzchni działki.
29.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Doprowadzenie do zgodności ze studium. Zmiana zapisów MNU na MN i dopuszczenie zabudowy usługowej pod warunkiem wykonania zabudowy wiodącej mieszkaniowej.		MNU		x	x	Plan jest zgodny ze studium. Zgodnie ze studium w terenie MN (oznaczenie w studium) dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych. Wnioskowany

										zapis jest warunkowy i niedopuszczony w uchwale planistycznej.
30.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Zmiana parametrów na terenach MN poprzez zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy do max. 0,3 dla terenów dotychczas niezagospodarowanych.		MN		x		x	Nie ma możliwości wprowadzenia warunku w zapisach planu, że max. wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów dotychczas niezagospodarowanych jest niższy niż dla terenów zagospodarowanych.
31.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Zmiana parametrów na terenach MNU poprzez zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy do max. 0,5.		MNU		x		x	Parametry zostały ustalone z uwzględnieniem zapisów studium i zgodnie z istniejącymi formami i sposobami zagospodarowania.
32.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla MNe 20% a nie jak jest 25%.		MNe		x		x	Parametry zostały ustalone z uwzględnieniem zapisów studium i zgodnie z istniejącymi formami i sposobami zagospodarowania.
33.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla MNU 25% a nie jak jest 30%.		MNU		x		x	Parametry zostały ustalone z uwzględnieniem zapisów studium i zgodnie z istniejącymi formami i sposobami zagospodarowania.
34.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70% dla MN a nie jak jest 50%.		MN		x		x	Parametry zostały ustalone z uwzględnieniem zapisów studium i zgodnie z istniejącymi formami i sposobami zagospodarowania.
35.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 60% dla MNU a nie jak jest 40%.		MNU		x		x	Parametry zostały ustalone z uwzględnieniem zapisów studium i zgodnie z istniejącymi formami i sposobami zagospodarowania.

36.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 1200 m kw dla MN a nie jak jest 1000 m kw.		MN		x		x	Parametry zostały ustalone z uwzględnieniem zapisów studium i zgodnie z istniejącymi formami i sposobami zagospodarowania.
37.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 1500 m kw dla MNe a nie jak jest 1200 m kw.		MNe		x		x	Parametry zostały ustalone z uwzględnieniem zapisów studium i zgodnie z istniejącymi formami i sposobami zagospodarowania.
38.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 1200 m kw dla MNU a nie jak jest 1000 m kw.		MNU		x		x	Parametry zostały ustalone z uwzględnieniem zapisów studium i zgodnie z istniejącymi formami i sposobami zagospodarowania.
39.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Wniosek o wprowadzenie norm hałasu dla obszaru MNU jako normy dla zabudowy jednorodzinnej.		MNU		x		x	Normy hałasu są określone ustawowo i nie ma możliwości bez zmiany przeznaczenia ich zmiany.
40.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Dopuszczenie tylko usług nie wykraczających oddziaływaniem poza swoją działkę a nie tylko usług nie będących potencjalnie i znacząco oddziaływującymi na środowisko.		MNU		x		x	Plan miejscowy zabezpiecza tereny przyległe do funkcji MNU aby usługi nie wykraczały swoim oddziaływaniem poza działkę. Tu definicja „uciążliwości”. Uwaga jest niezasadna.
41.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy tak aby nie objęła terenu Natura 2000 i strefy do 20 m wokół niej.	obszar planu			x		x	Wniosek nie wynika z przepisów obowiązujących, a plan nie może ograniczać w sposób nieuprawniony i nieuzasadniony możliwości zagospodarowania prywatnych nieruchomości.
42.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Wprowadzenie zakazu lokalizowania przydomowych szamb i oczyszczalni ścieków.	obszar planu			x		x	Przydomowe oczyszczalnie ścieków są dopuszczone warunkowo i z wyłączeniem terenów przylegających do obszaru Natura 2000 i terenów leśnych położonych

										w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, a szczelne atestowane zbiorniki bezodpływowe są dopuszczone wyłącznie przy braku możliwości podłączenia do kanalizacji.
43.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Wprowadzenie zakazu korzystania z prywatnych studni dla nowo budowanych obiektów.	obszar planu			x		x	Indywidualne zaopatrzenie w wodę jest dopuszczone jedynie w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej.
44.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Wprowadzenie nakazu zagospodarowania wód opadowych na własnej działce bez możliwości odprowadzania nadmiaru do kanalizacji burzowej.	obszar planu			x		x	Plan wprowadza nakaz zagospodarowania wód opadowych na działkach, jednakże w sytuacji mniejszej działki nadmiar jest możliwy do odprowadzenia do systemu kanalizacji deszczowej bądź ziemi ale zgodnie z przepisami odrębnymi.
45.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Wprowadzenie nakazu zachowania rowów odwadniających odkrytych z istniejącą roślinnością naturalną i zakaz ich zakrywania.	obszar planu			x		x	Istniejący rów melioracyjny biegnie w obszarze leśnym, nie ma konieczności zapisywania takich ustaleń. Zapisy planu jedynie dopuszczają lokalizowanie kładek pieszych, rowerowych, przejazdów o ile będą konieczne.
46.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Wpisanie do projektu planu i wrysowanie na rysunek wszystkich drzew i grup drzew o wymiarach pomnikowych, wartościowych i cennych ze względów krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowo – historycznych.	obszar planu			x		x	Plan miejscowy nie jest opracowaniem dendrologicznym, wskazuje istniejące szpalery drzew do zachowania jak również projektowane szpalery drzew. Tereny leśne są ustawowo chronione.
47.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Wpisanie do projektu planu i wrysowanie na rysunek postulatów wynikających z zapisów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.	obszar planu			x		x	Nie ma możliwości powtarzania zapisów wynikających z innych ustaw, rozporządzeń.
48.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b>	Wpisanie do planu zakazu zmiany	obszar planu			x		x	Zakazy takie wynikają z

		<i>L.. dz. 5112/02</i>	uksztaltowania terenu poprzez nawozenie ziemi.							położenia terenu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nie ma konieczności ich powielania.
49.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L.. dz. 5112/02</i>	Wpisanie do planu zakazu zmiany stosunków wodnych.	obszar planu			x		x	Zakazy takie wynikają z położenia terenu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nie ma konieczności ich powielania.
50.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 5131/02</i>	Wnoszę o przeznaczenie podstawowe dla działek 270/2, 311, 313, 315, 317, 319/2 pod zabudowę jednorodziną o podwyższonych wymogach ekologicznych w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, zgodnie z wytycznymi jak dla MNe.	270/2, 311, 313, 315, 317, 319/2 obr. 06	1.ZN 7.ZL 10ZL		x		x	Dla dz. 270/2, 313, 315, 317 i 319/2 brak zgodności ze studium. Dz. 311 stanowi zwarty kompleks leśny z pozostałymi ww. działkami. Ponadto lasy na wszystkich ww. działkach stanowią lasy ochronne, których zmiana przeznaczenia musi spełniać kryteria określone w art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych: lub musi być poparta przesłankami wymienionymi w art. 9 ust. 3 tej ustawy, tj. ważnymi względami społecznymi oraz brakiem innych gruntów. Takie przesłanki dla przedmiotowej działki nie zachodzą. Ponadto dz. 270/2 prawie w całości stanowi obszar Natura 2000 Białe Błota PLH140038, który jest terenem chronionym ze względu na występowanie strzebli błotnej Rhynchocypris percnurus, która została wymieniona w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Dopuszczenie jej

										zagospodarowania może negatywnie wpłynąć na stan ochrony gatunku oraz jego siedliska. Dopuszczenie ingerowania jakkolwiek zabudową lub inną formą zagospodarowania terenu będzie skutkować wzrostem antropopresji, co może skutkować wzrostem stopnia zanieczyszczenia (zaśmiecania terenu), czy możliwością ekspansji związanych z człowiekiem obcych gatunków. To w konsekwencji doprowadziłoby do fragmentacji siedliska oraz częściowego jego zniszczenia, co w konsekwencji doprowadziłoby do uszczuplenia siedliska strzebli błotnej oraz nieodwracalnych zmian struktury krajobrazu.
51.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 5131/02</i>	Wnoszę o przeznaczenie uzupełniające dla działek 270/2, 311, 313, 315, 317, 319/2 pod zabudowę rekreacyjną, sportową i kulturalną wyłączając lokalizację obiektów wywołujących uciążliwości dla środowiska.	270/2, 311, 313, 315, 317, 319/2 obr. 06	1.ZN 7.ZL 10ZL		x		x	Dla dz. 270/2, 313, 315, 317 i 319/2 brak zgodności ze studium. Dz. 311 stanowi zwarty kompleks leśny z pozostałymi ww. działkami. Ponadto lasy na wszystkich ww. działkach stanowią lasy ochronne, których zmiana przeznaczenia musi spełniać kryteria określone w art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych: lub musi być poparta przesłankami wymienionymi w art. 9 ust. 3 tej ustawy, tj. ważnymi względami społecznymi oraz brakiem innych gruntów. Takie przesłanki dla przedmiotowej działki nie zachodzą. Ponadto dz. 270/2 prawie w całości stanowi obszar Natura 2000 Białe

										<p>Błota PLH140038, który jest terenem chronionym ze względu na występowanie strzebli błotnej Rhynchocypris percnurus, która została wymieniona w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Dopuszczenie jej zagospodarowania może negatywnie wpłynąć na stan ochrony gatunku oraz jego siedliska. Dopuszczenie ingerowania jakąkolwiek zabudową lub inną formą zagospodarowania terenu będzie skutkować wzrostem antropopresji, co może skutkować wzrostem stopnia zanieczyszczenia (zaśmiecania terenu), czy możliwością ekspansji związanych z człowiekiem obcych gatunków. To w konsekwencji doprowadziłoby do fragmentacji siedliska oraz częściowego jego zniszczenia, co w konsekwencji doprowadziłoby do uszczuplenia siedliska strzebli błotnej oraz nieodwracalnych zmian struktury krajobrazu.</p>
52.	14.02.2024	<p><b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 5131/02</i></p>	<p>Wnoszę o przeznaczenie dopuszczalne dla działek 270/2, 311, 313, 315, 317, 319/2 pod produkcję rolną, leśną i amatorski połów ryb wraz z zabudową związaną z produkcją rolną, leśną i rybacką o podwyższonych wymogach ekologicznych, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w rejestrze gruntów.</p>	270/2, 311, 313, 315, 317, 319/2 obr. 06	1.ZN 7.ZL 10ZL		x		x	<p>Plan ustala zagospodarowanie gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów leśnych i ustawy o lasach. W pozostałym zakresie brak zgodności ze studium. Ponadto lasy na wszystkich ww. działkach stanowią lasy ochronne, których zmiana przeznaczenia musi spełniać</p>

										<p>kryteria określone w art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych: lub musi być poparta przesłankami wymienionymi w art. 9 ust. 3 tej ustawy, tj. ważnymi względami społecznymi oraz brakiem innych gruntów. Ponadto dz. 270/2 prawie w całości stanowi obszar Natura 2000 Białe Błota PLH140038, który jest terenem chronionym ze względu na występowanie strzebli błotnej <i>Rhynchocypris percukurus</i>, która została wymieniona w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Dopuszczenie jej zagospodarowania może negatywnie wpłynąć na stan ochrony gatunku oraz jego siedliska. Dopuszczenie ingerowania jakkolwiek zabudową lub inną formą zagospodarowania terenu będzie skutkować wzrostem antropopresji, co może skutkować wzrostem stopnia zanieczyszczenia (zaśmiecania terenu), czy możliwością ekspansji związanych z człowiekiem obcych gatunków. To w konsekwencji doprowadziłoby do fragmentacji siedliska oraz częściowego jego zniszczenia, co w konsekwencji doprowadziłoby do uszczuplenia siedliska strzebli błotnej oraz nieodwracalnych zmian struktury krajobrazu.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

53.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 5131/02</i>	Wnoszę o zakaz zmian stosunków wodnych.	270/2, 311, 313, 315, 317, 319/2 obr. 06	1.ZN 7.ZL 10ZL		x		x	Zakazy takie wynikają z położenia terenu w granicach WOCHK nie ma konieczności ich powielania.
54.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 5131/02</i>	Wnoszę o zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Białe Błota oraz WOCHK.	270/2, 311, 313, 315, 317, 319/2 obr. 06	1.ZN 7.ZL 10ZL		x		x	Wniosek niezasadny, plan zawiera zapisy zgodne z przepisami odrębnymi zarówno w odniesieniu do gruntów leśnych, Obszaru Natura 2000 Białe Błota, jak i WOCHK.
55.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 5131/02</i>	Wnoszę o przeznaczenie podstawowe dla działek 310/2, 312, 314, 316, 318/2 pod zabudowę jednorodziną i usługową w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej zgodnie z wytycznymi jak dla MNU.	310/2, 312, 314, 316, 318/2 obr. 06	7.ZL		x		x	Dla dz. 312, 314, 316, 318/2 brak zgodności ze studium. Dz. 310/2 stanowi zwarty kompleks leśny z pozostałymi ww. działkami. Ponadto lasy na wszystkich ww. działkach stanowią lasy ochronne, których zmiana przeznaczenia musi spełniać kryteria określone w art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych: lub musi być poparta przesłankami wymienionymi w art. 9 ust. 3 tej ustawy, tj. ważnymi względami społecznymi oraz brakiem innych gruntów. Takie przesłanki dla przedmiotowej działki nie zachodzą. Zagospodarowanie gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów leśnych i ustawy o lasach.
56.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 5131/02</i>	Wnoszę o przeznaczenie uzupełniające dla działek 310/2, 312, 314, 316, 318/2 pod zabudowę rekreacyjną, sportową i kulturalną wyłączając lokalizację obiektów wywołujących uciążliwości dla środowiska.	310/2, 312, 314, 316, 318/2 obr. 06	7.ZL		x		x	Dla dz. 312, 314, 316, 318/2 brak zgodności ze studium. Dz. 310/2 stanowi zwarty kompleks leśny z pozostałymi ww. działkami. Ponadto lasy na wszystkich ww. działkach stanowią lasy ochronne, których zmiana przeznaczenia musi spełniać kryteria

										określone w art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych: lub musi być poparta przesłankami wymienionymi w art. 9 ust. 3 tej ustawy, tj. ważnymi względami społecznymi oraz brakiem innych gruntów. Takie przesłanki dla przedmiotowej działki nie zachodzą. Zagospodarowanie gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów leśnych i ustawy o lasach.
57.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 5131/02</i>	Wnoszę o zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Białe Błota oraz WOCHK.	310/2, 312, 314, 316, 318/2 obr. 06	7.ZL		x		x	Wskazane działki są poza granicami ww. obszaru Natura 2000 – brak uzasadnienia dla wprowadzenia zapisów dotyczących zagospodarowania zgodnego z planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000. Wniosek niezasadny w odniesieniu do WOCHK jak i gruntów leśnych, plan zawiera takie zapisy.
58.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L.. dz. 5169/02</i>	Wniosek o przedłużenie ulicy Dobrej i połączenie ją z ulicą Orzeszkową.	127, 128, 129, 130, 133, 134, 135, 138, 139, 140/2, 144/2, 145/2 obr. 04 Czarna	2.ZL		x		x	Prawidłowa nazwa ulicy to ul. Orzeszkowej, a nie Orzeszkowa. Z uwagi, że ulica Dobra przecina w obszarze planu tereny leśne, rozwiązania komunikacyjne ulicy Dobrej są realizowane poprzez drogę 1.KDD i projektowaną drogę w planie przyległym. Ponadto brak jest uzasadnienia dla projektowania nowej drogi, ingerującej w teren leśny, która to droga i tak nie będzie obsługiwała żadnych nowych terenów budowlanych.
59.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b>	Brak zgody na zakwalifikowanie działki o nr	144/2 obr. 04	2.ZL		x		x	Brak zgodności ze studium.

		<i>L. dz. 5170/02</i>	ewid. 144/2 jako działki leśnej.	Czarna						Plan miejscowy dopuszcza użytkowanie nieruchomości w sposób dotychczasowy.
60.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L. dz. 5170/02</i>	Wniosek o nie czytywanie charakterystyki gruntów na podstawie zdjęć satelitarnych tylko opieranie się na rzeczywistym stanie faktycznym.	144/2 obr. 04 Czarna	1.MNe		x		x	Projekt planu jest sporządzany na podstawie mapy zasadniczej, ewidencji gruntów i budynków i inwentaryzacji, a nie na podstawie zdjęć satelitarnych.
61.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L. dz. 5114/02</i>	Pytanie: Czy burmistrz dokonał analizy jak w pkt 3 POŚ? Prosimy o udostępnienie.		POŚ		x		x	Wniosek niezasadny – nie ma formy uwagi do planu.  Analizy dokonuje się dopiero na etapie realizacji inwestycji. Analiza aktualności studium i mpzp o której mowa w pkt 3 POŚ została zatwierdzona Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XLV-37/2022 z dnia 24.02.2022 r.
62.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L. dz. 5114/02</i>	Prośba o udostępnienie wyników badań parametrów populacji, siedliska oraz szans zachowania gatunku strzebli błotnej.		POŚ		x		x	Wniosek niezasadny, nie dotyczy ustaleń planu. Burmistrz Wołomina nie jest organem właściwym w tym zakresie. Badania prowadzi RDOŚ.
63.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L. dz. 5114/02</i>	Pytanie: Czy mpzp zakłada jakiegokolwiek wycinki, ingerencji budowy?		Obszar planu		x		x	Wniosek niezasadny – nie ma formy uwagi do planu.  W planie projektuje się drogę 1KDD, dla której uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Ewentualna wycinka drzew nastąpi dopiero na etapie projektu budowlanego i realizacji inwestycji..
64.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L. dz. 5114/02</i>	Wniosek o wprowadzenie zakazów jakie obowiązują w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.		Obszar planu		x		x	Zakazy takie wynikają z rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nie

										ma konieczności ich powielania.
65.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L. dz. 5114/02</i>	Uwzględnić w planie nowe nasadzenia oraz bezwzględnie zachować istniejące zadrzewienia.		Obszar planu		x		x	W planie wskazano szpalery drzew. Na terenie lasów obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony gruntów leśnych i ustawy o lasach.
66.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L. dz. 5114/02</i>	Ustalić powierzchnię biologicznie czynną dla kategorii MNU, MN i MNe jak w odrębnym piśmie.		MNU, MN, MNe		x		x	Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej terenów MN i MNU. Parametry zostały ustalone z uwzględnieniem zapisów studium i zgodnie z istniejącymi formami i sposobami zagospodarowania.
67.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L. dz. 5115/02</i>	Wyjaśnienie podziału ewidencyjnego działek dla terenu 7ZL		7ZL		x		x	Wniosek niezasadny - nie ma formy uwagi do planu. Organem właściwym w tym zakresie jest Starosta Wołomiński.
68.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L. dz. 5115/02</i>	Harmonogram zmian studium dla opracowywanych części A i B Białe Błota.		Obszar planu		x		x	Wniosek niezasadny ponieważ nie ma formy uwagi do planu. Wszystkie uchwalone zmiany studium znajdują się w przypisie nr 1 w uchwale.
69.	14.02.2024	<b>Stowarzyszenie</b> <i>L. dz. 5115/02</i>	Pytania: dotyczące podziału planu na dwie części i wydzielenia fragmentu Natura 2000 od strony południowej do części B oraz przekształcenia fragmentu Natura 2000 na funkcję mieszkaniową?		Obszar planu oraz część B planu, nieobjęta niniejszą uchwałą.		x		x	Wniosek niezasadny - pytania nie mają formy uwagi. Plan został podzielony na dwie części z uwagi na brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla nieruchomości w części B. Część B nie znajduje się na terenie obszaru Natura 2000 tylko przy ul. Radzywińskiej. Tereny pod zabudowę mieszkaniową położone przy ul. Nowa Wieś objęte są już obowiązującym mpzp Osiedle

										Wiosenna (uchwała Nr XV-25/2012).
70.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L. dz. 5275/02</i>	Wniosek o przeznaczenie podstawowe jako zabudowa jednorodzinna o podwyższonych wymogach ekologicznych w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, zgodnie z wytycznymi jak dla MNe.	Działki: 270/2, 311, 313, 315, 317, 319/2 obr. 06	1ZN, 7ZL, 10ZL		x		x	Dla dz. 270/2, 313, 315, 317 i 319/2 brak zgodności ze studium. Dz. 311 stanowi zwarty kompleks leśny z pozostałymi ww. działkami. Ponadto lasy na wszystkich ww. działkach stanowią lasy ochronne, których zmiana przeznaczenia musi spełniać kryteria określone w art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych: lub musi być poparta przesłankami wymienionymi w art. 9 ust. 3 tej ustawy, tj. ważnymi względami społecznymi oraz brakiem innych gruntów. Takie przesłanki dla przedmiotowych działek nie zachodzą. Ponadto dz. 270/2 prawie w całości stanowi obszar Natura 2000 Białe Błota PLH140038, który jest terenem chronionym ze względu na występowanie strzebli błotnej Rhynchocypris percennurus, która została wymieniona w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Dopuszczenie jej zagospodarowania może negatywnie wpłynąć na stan ochrony gatunku oraz jego siedliska. Dopuszczenie ingerowania jakkolwiek zabudową lub inną formą zagospodarowania terenu będzie skutkować wzrostem antropopresji, co może skutkować wzrostem stopnia

										zanieczyszczenia (zaśmiecania terenu), czy możliwością ekspansji związanych z człowiekiem obcych gatunków. To w konsekwencji doprowadziłyby do fragmentacji siedliska oraz częściowego jego zniszczenia, co w konsekwencji doprowadziłyby do uszczuplenia siedliska strzebli błotnej oraz nieodwracalnych zmian struktury krajobrazu.
71.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L. dz. 5275/02</i>	Wniosek o przeznaczenie uzupełniające jako zabudowa rekreacyjna, sportowa i kulturalna wyłączająca lokalizację obiektów wywołujących uciążliwości dla środowiska.	Działki: 270/2, 311, 313, 315, 317, 319/2 obr. 06	1ZN, 7ZL, 10ZL		x		x	Dla dz. 270/2, 313, 315, 317 i 319/2 brak zgodności ze studium. Dz. 311 stanowi zwarty kompleks leśny z pozostałymi ww. działkami. Ponadto lasy na wszystkich ww. działkach stanowią lasy ochronne, których zmiana przeznaczenia musi spełniać kryteria określone w art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych: lub musi być poparta przesłankami wymienionymi w art. 9 ust. 3 tej ustawy, tj. ważnymi względami społecznymi oraz brakiem innych gruntów. Takie przesłanki dla przedmiotowych działek nie zachodzą. Ponadto dz. 270/2 prawie w całości stanowi obszar Natura 2000 Białe Błota PLH140038, który jest terenem chronionym ze względu na występowanie strzebli błotnej <i>Rhynchocypris percynurus</i> , która została wymieniona w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej

										fauny i flory. Dopuszczenie jej zagospodarowania może negatywnie wpłynąć na stan ochrony gatunku oraz jego siedliska. Dopuszczenie ingerowania jakkolwiek zabudową lub inną formą zagospodarowania terenu będzie skutkować wzrostem antropopresji, co może skutkować wzrostem stopnia zanieczyszczenia (zaśmiecania terenu), czy możliwością ekspansji związanych z człowiekiem obcych gatunków. To w konsekwencji doprowadziłyby do fragmentacji siedliska oraz częściowego jego zniszczenia, co w konsekwencji doprowadziłyby do uszczuplenia siedliska strzebli błotnej oraz nieodwracalnych zmian struktury krajobrazu.
72.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L. dz. 5275/02</i>	Wniosek o przeznaczenie dopuszczalne jako produkcja rolna, leśna i amatorski połów ryb wraz z zabudową związaną z produkcją rolną, leśną i rybacką o podwyższonych wymogach ekologicznych, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w rejestrze gruntów.	Działki: 270/2, 311, 313, 315, 317, 319/2 obr. 06	1ZN, 7ZL, 10ZL		x		x	Plan ustala zagospodarowanie gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów leśnych i ustawy o lasach. W pozostałym zakresie brak zgodności ze studium. Ponadto lasy na wszystkich ww. działkach stanowią lasy ochronne, których zmiana przeznaczenia musi spełniać kryteria określone w art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych: lub musi być poparta przesłankami wymienionymi w art. 9 ust. 3 tej ustawy, tj. ważnymi względami społecznymi oraz brakiem innych gruntów. Ponadto dz. 270/2 prawie w całości stanowi obszar Natura

										2000 Białe Błota PLH140038, który jest terenem chronionym ze względu na występowanie strzebli błotnej <i>Rhynchocypris percunurus</i> , która została wymieniona w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Dopuszczenie jej zagospodarowania może negatywnie wpłynąć na stan ochrony gatunku oraz jego siedliska. Dopuszczenie ingerowania jakkolwiek zabudową lub inną formą zagospodarowania terenu będzie skutkować wzrostem antropopresji, co może skutkować wzrostem stopnia zanieczyszczenia (zaśmiecania terenu), czy możliwością ekspansji związanych z człowiekiem obcych gatunków. To w konsekwencji doprowadziłoby do fragmentacji siedliska oraz częściowego jego zniszczenia, co w konsekwencji doprowadziłoby do uszczuplenia siedliska strzebli błotnej oraz nieodwracalnych zmian struktury krajobrazu.
73.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L. dz. 5275/02</i>	Wniosek o zakaz zmian stosunków wodnych.	Działki: 270/2, 311, 313, 315, 317, 319/2 obr. 06	1ZN, 7ZL, 10ZL		x		x	Zakazy takie wynikają z położenia terenu w granicach WOCHK nie ma konieczności ich powielania.
74.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L. dz. 5275/02</i>	Wniosek o zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi, tzn. dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Białe Błota (PLH40038) oraz wynikającymi z	Działki: 270/2, 311, 313, 315, 317, 319/2 obr. 06	1ZN, 7ZL, 10ZL		x		x	Wniosek niezasadny, plan zawiera zapisy zgodne z przepisami odrębnymi zarówno w odniesieniu do gruntów leśnych, Obszaru

			faktu, że nieruchomość znajduje się w całości w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.							Natura 2000 Białe Błota, jak i WOCHK.
75.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L. dz. 5275/02</i>	Wniosek o przeznaczenie podstawowe jako zabudowa mieszkaniowa i usługowa w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, zgodnie z wytycznymi jak dla MNU.	Działki: 310/2, 312, 314, 316, 318/2 obr. 06	7ZL		x		x	Dla dz. 312, 314, 316, 318/2 brak zgodności ze studium. Dz. 310/2 stanowi zwarty kompleks leśny z pozostałymi ww. działkami. Ponadto lasy na wszystkich ww. działkach stanowią lasy ochronne, których zmiana przeznaczenia musi spełniać kryteria określone w art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych: lub musi być poparta przesłankami wymienionymi w art. 9 ust. 3 tej ustawy, tj. ważnymi względami społecznymi oraz brakiem innych gruntów. Takie przesłanki dla przedmiotowej działki nie zachodzą. Zagospodarowanie gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów leśnych i ustawy o lasach
76.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L. dz. 5275/02</i>	Wniosek o przeznaczenie uzupełniające jako zabudowa rekreacyjna, sportowa i kulturalna wyłączająca lokalizację obiektów wywołujących uciążliwości dla środowiska.	Działki: 310/2, 312, 314, 316, 318/2 obr. 06	7ZL		x		x	Dla dz. 312, 314, 316, 318/2 brak zgodności ze studium. Dz. 310/2 stanowi zwarty kompleks leśny z pozostałymi ww. działkami. Ponadto lasy na wszystkich ww. działkach stanowią lasy ochronne, których zmiana przeznaczenia musi spełniać kryteria określone w art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych: lub musi być poparta przesłankami wymienionymi w art. 9 ust. 3 tej ustawy, tj. ważnymi względami społecznymi oraz brakiem innych gruntów.

									Takie przesłanki dla przedmiotowej działki nie zachodzą. Zagospodarowanie gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów leśnych i ustawy o lasach
77.	14.02.2024	<b>Osoba fizyczna</b> <i>L. dz. 5275/02</i>	Wniosek o zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi, tzn. dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Białe Błota (PLH40038) oraz wynikającymi z faktu, że nieruchomość znajduje się w całości w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.	Działki: 310/2, 312, 314, 316, 318/2 obr. 06	7ZL		x	x	Wskazane działki są poza granicami obszaru Natura 2000 – brak uzasadnienia dla wprowadzenia zapisów dotyczących zagospodarowania zgodnego z planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000. Wniosek niezasadny w odniesieniu do WOCHK jak i gruntów leśnych, plan zawiera takie zapisy.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 216, ust. 2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 ze zm.) Rada Miejska w Wołominie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

- 1) utrzymanie dróg publicznych: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6.KDD;
- 2) budowa i utrzymanie ciągów pieszo – jezdnych KPJ;
- 3) rozbudowa sieci kanalizacyjnej.

§ 2. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu usług publicznych, które należą do zadań gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych;
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane w zależności od przyjętych zadań w Planach Inwestycyjnych.

§ 3. 1. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych.

2. Można zakładać, że realizacja planu może trwać 15-20 lat. Oznacza to, że wydatki na realizację inwestycji infrastrukturalnych będą rozkładać się na kolejne lata tego okresu, przy czym nie oznacza to, że będą one równomiernie rozłożone na te lata.

3. W realizacji inwestycji, w ich planowaniu i koordynacji będą wykorzystywane funkcjonujące i planowane „programy sektorowe” m.in:

- 1) Strategia zrównoważonego rozwoju Gminy Wołomin do 2025 roku,
- 2) Program Ochrony Środowiska dla gminy Wołomin na lata 2019-2020 w perspektywie lat 2018-2024,
- 3) Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024,
- 4) Aktualizacja projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Wołomin na lata 2023-2038 (z uwzględnieniem planów i programów właściwych zarządców i dysponentów mediów).

4. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem ww. „programów sektorowych” oraz corocznych budżetów gminy – określające terminy, zakresy (w tym etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Gminie Wołomin, nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV-98/2024

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 10 lipca 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Rada Miejska w Wołominie na podstawie art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Białe Błota w Wołominie - część A, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## Uzasadnienie

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Białe Błota w Wołominie - część A, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXIX-138/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 września 2021 r., zmienionej Uchwałą nr LXXIV-162/2023 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 listopada 2023 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu stwarzając możliwości realizacji inwestycji właścicieli nieruchomości. Przeznacza się obszar pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej wzdłuż ulicy Piłsudskiego, Annapol i częściowo przy ulicy Torfowej o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 0,6, maksymalna powierzchnia zabudowy 30%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>. Wskazuje się również teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej przy ulicy Torfowej, Błońskiej, o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 0,5, maksymalna powierzchnia zabudowy 25%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup> oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 0,3, maksymalna powierzchnia zabudowy 25% i 15%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% i 80%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>.

- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu, oraz poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, formy dachów, kolorystyki elewacji i dachów oraz użytych materiałów.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, wprowadzono ochronę istniejących skarp, ochronę obszaru Natura 2000 Białe Błota, WOCHK, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. W procedurze sporządzania planu uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego – decyzja nr 99/2023 z dnia 8 listopada 2023 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne 0,0445 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, położonych w obrębie Czarna 04 gm. Wołomin, przeznaczonych pod teren drogi publicznej klasy dojazdowej. Nie uzyskano zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną. Uzyskano ponadto zgodę Ministra Klimatu i Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa położonych w obr. 07 Wołomin, na teren komunikacji pieszo – jezdnej o powierzchni 0,0690 ha. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu brak jest obiektów zabytkowych, innych obiektów wpisanych do ewidencji bądź rejestru zabytków, dóbr kultury współczesnej, występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej,

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – w zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest istniejącymi drogami - ulicą Piłsudskiego i Radzymińską oraz poprzez istniejące drogi dojazdowe ulice: Anopol, Torfowa, Błońska, Poznańska, Orzeszkowej. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową z równorzędną zabudową usługową i zabudowę mieszkaniową. W północnej części opracowania planuje się teren pod drogę publiczną jako kontynuacja ulicy Dobrej łączącej się z ulicą Radzymińską. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy zachowuje przebiegi istniejących dróg publicznych, które służą do obsługi zabudowy. Z uwagi na leśny charakter terenu i specjalny obszar Natura 2000 nie przewiduje się nowych układów komunikacyjnych służących obsłudze terenów. Dla terenów przewidzianych pod zabudowę, plan określa powierzchnię biologicznie czynną na obszarze planu od 30 % do 80%. Zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była w Urzędzie Miejskim w Wołominie, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

30 września 2021 r. Rada Miejska w Wołominie podjęła Uchwałę Nr XXXIX-138/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Białe Błota w Wołominie. Natomiast 30 listopada 2023 r. Rada Miejska w Wołominie podjęła Uchwałę o zmianie ww. Uchwały, dzieląc obszar planu na część A i B.

Zgodnie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Wołomina kolejno:

-ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

-zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

-wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;

-rozpatrzył złożone wnioski;

-sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

-uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;

-uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

-wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

-ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 21 grudnia 2023 r. do 31 stycznia 2024 r. oraz w dniu 8 stycznia 2024 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyzaczył termin do 14 lutego 2024 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

-podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego zostały wniesione 84 uwagi. Część z uwag było możliwych do uwzględnienia lub częściowego uwzględnienia, pozostałe nie zostały uwzględnione, w większości z uwagi na ochronę walorów przyrodniczych i zachowanie zgodności ze studium i brak zgodności z przepisami odrębnymi.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej i dopuszcza zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenu oraz gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe oraz ochronę terenów Natura 2000.

Interes publiczny został uwzględniony poprzez stworzenie możliwości zachowania funkcji mieszkaniowo - usługowej i mieszkaniowej w dogodnych warunkach wzdłuż dróg publicznych. Istniejące ul. Piłsudskiego i Radzywińska oraz istniejące odcinki dróg publicznych zapewniają obsługę istniejącej i projektowanej w ramach uzupełnień zabudowy, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Układ komunikacyjny tworzy warunki do funkcjonowania istniejących obiektów i ogranicza możliwości zabudowy terenów leśnych i zieleni objętej formą ochrony, co ma na celu zachowanie terenów cennych przyrodniczo.

Przedmiotowy obszar planu stanowi jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, ograniczoną drogą wojewódzką – ulicą Geodetów, drogami powiatowymi - ulicami Piłsudskiego i Radzywińską, oraz obszarem chronionym Natura 2000 – Białe Błota. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo - usługową umożliwiają budowę obiektów usługowych dając możliwość rozwoju tej części miasta, zaś tereny mieszkaniowe obejmują tereny częściowo zainwestowane. Rozwiązania przestrzenne uwzględniają dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu zabezpiecza się odcinki dróg publicznych - drogę wojewódzką, drogi powiatowe i drogi gminne, zabezpiecza ciągi pieszo – rowerowe służące turystyce miejskiej.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wołomin przyjęta Uchwałą Nr XLV-37/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 24 lutego 2022 r. wskazuje na potrzebę kontynuowania już podjętych i opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania na terenach dotychczas nieobjętych planami, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju gminy Wołomin. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi wprowadzenie wnioskowanych ustaleń właścicieli terenu i przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym do poprawienia jakości życia mieszkańców gminy. Głównym celem podjęcia prac nad

planem jest ochrona gruntów leśnych i obszaru Natura 2000 – Białe Błota, przede wszystkim przed wprowadzeniem w ten teren zabudowy.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, źródłem wpływów dla budżetu gminy będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości szacowany łącznie na około 110.057,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 284.448,00 zł.

Dla poprawy funkcjonowania struktury przestrzennej istnieje konieczność polepszenia stanu dróg i rozbudowy infrastruktury technicznej. Koszty modernizacji dróg publicznych, jak i rozbudowy infrastruktury technicznej są wysokie. Dochody z podatków dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej i mieszkaniowej jak również uzyskanie dochodów z opłaty adiacenckiej, która wystąpi w przypadku podziału nieruchomości, mogą zbilansować poniesione koszty modernizacji dróg, z uwagi na niewielkie odcinki do budowy infrastruktury. Prognozowane koszty nie przekroczą dochodów.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.