UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP IV

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-57/2017 z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin, zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XLVIII-23/2018 z dnia 31 stycznia 2018 r. oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała 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. [1]), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP IV, zwany dalej w treści uchwały „planem".

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.

3. Do uchwały dołącza się:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
2) 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, stanowiące załącznik nr 3;
3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady kształtowania krajobrazu;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

[1] Zmiany Studium uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r., Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., uchwałą Nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021r., rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-.4131.115.2021.JF z dnia 14.06.2021 r. oraz uchwałą Nr LIII-106/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2022 r.

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) granic terenów krajobrazów priorytetowych ani sposobu ich zagospodarowania ze względu na brak ich określenia dla obszaru planu w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

§ 3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) ustalenia planu:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) linie zabudowy nieprzekraczalne,

d) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

e) krzyże ujęte w gminnej ewidencji zabytków,

f) wymiarowanie (w metrach),

g) przeznaczenie terenów,

h) drzewo cenne do zachowania,

i) strefy ograniczeń zabudowy od lasu,

j) wydmy;

2) informacje planu wynikające z przepisów odrębnych:

a) granice strefy sanitarnej 50 m wokół istniejącego cmentarza,

b) granice strefy sanitarnej 150 m wokół istniejącego cmentarza,

c) strefa od linii brzegowej wód powierzchniowych śródlądowych z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych,

d) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (cały obszar planu):

- strefa ochrony urbanistycznej WOChK,

- strefa zwykła WOChK (pozostały obszar planu),

e) granice głównego zbiornika wód podziemnych (cały obszar planu),

f) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią:

- o prawdopodobieństwie 1%,

- o prawdopodobieństwie 10%,

g) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 w zakresie do 15 m od osi gazociągu,

h) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 w zakresie do 25 m od osi gazociągu,

i) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 w zakresie do 50 m od osi gazociągu;

j) pomnik przyrody ze strefą ochrony 15 m;

3) pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacji.

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

1) **budynku usługowym** - należy przez to rozumieć budynek, w którym lokale użytkowe zajmują nie mniej niż 51% jego powierzchni użytkowej i w którym dopuszcza się lokalizację do 1 lokalu mieszkalnego;

2) **dachu płaskim -** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 ^{o};

3) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie, określające obszar, w którym możliwe jest sytuowanie nadziemnych i podziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie zawartych w granicach terenu balkonów, werand, ganków, okapów i nadwieszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;

4) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie, stanowiące mniej niż 40% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

7) **systemie NCS** (Natural Color System) – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia sczernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy poprzez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci - Y, czerwieni - R, błękitu - B i zieleni - G lub N w przypadku kolorów achromatycznych;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;

9) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

10) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi z zakresu urzędów administracji państwowej lub samorządowej, sądów, prokuratur, państwowych lub samorządowych instytucji kultury a także publicznych obiektów ochrony zdrowia;

11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub znaczeniem słownikowym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem US;

2) teren usług kultu religijnego – oznaczony na rysunku planu symbolem UKR;

3) tereny usług publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem UP;

4) teren usług oświaty – oznaczony na rysunku planu symbolem UO;

5) teren zabudowy usługowej lub stacji paliw - oznaczony na rysunku planu symbolem U/KS;

6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;

7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

8) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MNE;

9) teren cmentarza – oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;

10) teren obsługi podróżnych – oznaczony na rysunku planu symbolem KS;

11) tereny łąk - oznaczone na rysunku planu symbolem RZ;

12) teren zieleni nieurządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;

13) tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

14) tereny rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem R;

15) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku planu symbolem WS;

16) tereny rowów odwadniających – oznaczone na rysunku planu symbolem WSr;

17) tereny ciągów pieszo-jezdnych – oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;

18) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;

19) tereny dróg publicznych klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;

20) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;

21) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

22) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny wód powierzchniowych IV.1WS i IV.2WS, tereny rowów odwadniających od IV.1WSr do IV.6WSr, teren obsługi podróżnych IV.1KS, tereny dróg publicznych klasy głównej od IV.1KDG do IV.4KDG i klasy zbiorczej od IV.1KDZ do IV.3KDZ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające tereny usług oświaty IV.1UO, usług publicznych IV.1UP i IV.2UP, dróg publicznych klasy lokalnej od IV.1KDL do IV.5KDL i klasy dojazdowej od IV.1KDD do IV.17KDD oraz ciągów pieszo-jezdnych IV.1KPJ do IV.6KPJ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości min. 8 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, w odległości min. 5 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD, od ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KPJ, od drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW oraz minimum 5 m od rowów odwadniających oznaczonych na rysunku planu symbolem WSr, jeżeli nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu nie wskazują inaczej;

2) 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: 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;

3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, wysokość obiektów technologicznych, inżynieryjnych (w szczególności kominów, masztów) nie więcej niż 30 m od poziomu terenu; przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy należy elementy te wycofać w stosunku do elewacji budynku o min.1 m;

4) dopuszcza się maksimum jedną kondygnację podziemną w budynku, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;

5) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgonie z ustaleniami szczegółowymi;

6) 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;

7) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona 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;

8) ustala się kolorystykę i materiały elewacji:

a) na powierzchniach tynkowanych nakazuje się stosowanie kolorów o odcieniach według systemu NCS, posiadających do 20% domieszki czerni oraz do 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonego przedziału na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 25% powierzchni danej elewacji oraz na tej części budynku, na której prezentowane jest logo firmy wraz z właściwą dla niego kolorystyką,

b) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych - np. aluminium, miedź, stal, stal nierdzewna, szkło, drewno, beton, ceramika i kamień;

9) ustala się zasady kształtowania i kolorystykę dachów:

a) kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,

b) na dachach spadzistych ustala się utrzymanie jednakowej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem pokryć w tonacji czerwieni, brązu, ciemnej zieleni lub grafitu.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;

2) na rysunku planu wskazuje się pomnik przyrody - sosna pospolita, ul. Gościniec - wraz ze strefą ochrony 15 m od pnia, w której obowiązują przepisy odrębne;

3) ustala się ochronę drzewa cennego do zachowania (sosna pospolita), wskazanego na rysunku planu, poprzez:

   a) obowiązek zachowania oraz uwzględnienia drzewa w docelowym zagospodarowaniu terenu,

   b) zakaz prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzewa oraz w odległości mniejszej niż 5 m od pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy,

   c) zakaz utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzewa, tj. w odległości mniejszej niż 5 m od pnia drzewa, mogącego prowadzić do pogorszenia stanu biologicznego drzewa;

4) w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakazuje się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

6) nakazuje się ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy, poziom wodonośny występuje na głębokości około 40 – 50 metrów), nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:

   a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do rowów, wód gruntowych i do ziemi, z zastrzeżeniem ustaleń §13 pkt 4 lit. c,

   b) nakaz przestrzegania ustaleń §13 pkt 3-5,

   c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem ustaleń §13 pkt 10;

7) dla obszarów wydm oznaczonych orientacyjnie graficznie na rysunku planu:

   a) nakazuje się zachowanie ukształtowania terenu,

   b) nakazuje się ochronę istniejącej roślinności oraz wprowadzanie nowej w naturalny sposób wzmacniającej wydmy;

8) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska:

   a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNE jako "terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej",

   b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MNU jako "terenów mieszkaniowo-usługowych";

9) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i drogowej;

10) 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 i infrastruktury drogowej;

11) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na rysunku planu oznacza się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

a) krzyż drewniany przydrożny (1935, ul. Boryny/100-lecia),

b) dawny krzyż epidemiczny - miejsce pocmentarne dawnego cmentarza epidemicznego (1862, ul. Czarnieckiego, obiekt w WEZ);

2) dla obiektów wskazanych w pkt 1 należy zachować geometrię i detale a także stosować materiały wykończenia zgodne z oryginalnymi;

3) ustala się ochronę zabytków archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków - stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych AZP 54-68/10, AZP 54-68/12, AZP 54-68/13, AZP 54-68/14, AZP 54-68/15, AZP 54-68/16, AZP 54-68/17, AZP 54-68/18, AZP 54-68/19 i AZP 54-68/21 w formie stref ochrony konserwatorskiej, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

1) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ustaleniami szczegółowymi dla terenów, m.in. nakazuje się zachowanie ukształtowania oraz rzędnych wysokościowych terenu oraz zakazuje się realizacji budynków trwale związanych z gruntem;

2) nie wskazuje się granic terenów krajobrazów priorytetowych ani nie ustala się sposobu ich zagospodarowania ze względu na brak ich określenia dla obszaru planu w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek:

a) dla terenu US – 2000 m^2,

b) dla terenu UKR – 1000 m^2,

c) dla terenu UO – 2000 m^2,

d) dla terenów U – 2000 m^2,

e) dla terenu U/KS – 2000 m^2,

f) dla terenów MNU – 1000 m^2,

g) dla terenów MN:

- dla terenu IV.2MN – 2000 m^2,
- dla terenu IV.5MN – 332m^2,
- dla terenu IV.19MN– 1000 m^2,
- dla terenów pozostałych - 800 m^2,

h) dla terenów MNE – 3000 m^2,

i) dla terenu ZC - 2000 m^2,

j) dla terenu KS - 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek:

a) dla terenu US – 20 m,

b) dla terenu UKR – 10 m,

c) dla terenu UO – 20 m,

d) dla terenów U – 20 m,

e) dla terenu U/KS – 20 m,

f) dla terenów MNU – 20 m,

g) dla terenów MN – 20 m,

h) dla terenów MNE – 50 m,

i) dla terenu ZC – 20 m,

j) dla terenu KS – 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 75°do 105°, z wyłączeniem działek narożnych.

2. Na terenach objętych planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w strefie ochronnej wokół istniejącego cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu:

a) w odległości 50 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących żywność, a także studni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

b) w odległości 150 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody, dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem podłączenia jej do sieci wodociągowej;

2) wskazuje się strefy od linii brzegowej wód powierzchniowych o szerokości 20 m od linii brzegowej rzeki Czarnej z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz innych obiektów, o których mowa w przepisach odrębnych, przy czym jako linię brzegową przyjmuje się linie rozgraniczające terenu IV.1WS i IV.2WS;

3) wskazuje się przebieg trasy gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym DN700;

4) ustala się strefy kontrolowane gazociągu, przy czym oś strefy kontrolowanej pokrywa się z osią gazociągu:

a) o szerokości 50 m od osi gazociągu dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,

b) o szerokości 25 m od osi gazociągu dla budynków zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej,

c) o szerokości 15 m od osi gazociągu dla wolnostojących budynków niemieszkalnych;

5) w strefach kontrolowanych obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie lokalizowania stałych składów i magazynów, lokalizowania obiektów związanych z jakąkolwiek działalnością mogącą zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji oraz zakazuje się sadzenia drzew w odległości do 3 metrów od istniejącego gazociągu;

6) na rysunku planu wskazuje się strefy ograniczeń zabudowy od lasu, w których dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa budowlanego.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) zachowuje się i wyznacza przebiegi dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, przyjmuje się hierarchię funkcjonalną dróg, wyznacza się linie rozgraniczające dróg oraz ustala szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających na odcinkach położonych w obszarze planu;

2) zachowuje się i wyznacza przebieg drogi zapewniającej powiązania z układem zewnętrznym: drogi IV.1KDG (ul. Witosa), IV.2KDG, IV.3KDG i IV.4KDG (ul. Witosa) jako dróg klasy głównej oraz dróg IV.1KDZ (ul. Boryny), IV.2KDZ (ul. 100-lecia) i IV.3KDZ (ul. Radzymiński) jako dróg klasy zbiorczej; drogi te mogą służyć także do obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w sytuacji, gdy nie można zapewnić obsługi z dróg klasy lokalnej i dojazdowej;

3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi klasy lokalnej od IV.1KDL do IV.5KDL, klasy dojazdowej od IV.1KDD do IV.17KDD, ciągów pieszo-jezdnych IV.1KPJ do IV.6KPJ oraz drogę wewnętrzną IV.1KDW;

4) dopuszcza się realizację dojazdów do działek budowlanych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:

a) szerokość minimum:

- 6 m dla dojazdu od 1 do 6 działek budowlanych, licząc od zjazdu z drogi publicznej,

- 8 m dla dojazdu do powyżej 6 działek budowlanych licząc od zjazdu z drogi publicznej,

b) dla dróg nieprzelotowych ustala się na zakończeniu dojazdów do działek wydzielenie placów do zawracania o wymiarach minimum - 12,5 m x 12,5 m, a dla dróg pełniących rolę dróg pożarowych 20 m x 20 m.

2. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej: dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania (postojowych) dla samochodów osobowych i rowerów:

1) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której prowadzona jest inwestycja, z zastrzeżeniem pkt 4;

2) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych według wskaźników, z zastrzeżeniem pkt.4-7:

a) dla funkcji mieszkalnej – minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) dla usług - minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy,

c) dla szkół i przedszkoli - minimum 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,

d) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - minimum 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,

e) dla hoteli minimum 35 miejsc postojowych na 100 łóżek,

f) dla stacji obsługi samochodów - minimum 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze,

g) dla kościołów - minimum 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,

h) dla cmentarzy - minimum 7 miejsc postojowych na ha;

3) dla usług należy przewidywać miejsca do pakowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;

4) miejsca do parkowania dla usług należy przewidzieć jako ogólnodostępne;

5) dla terenów US i ZC dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na terenie KS;

6) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia;

7) na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych na warunkach przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) nakazuje się docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest istniejąca lub projektowana sieć wodociągowa o minimalnej średnicy rur Ø 120 mm,

b) dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu realizacji sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem §11 pkt 1,

c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

a) nakazuje się docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji zbiorczej o minimalnej średnicy rur dla kanałów grawitacyjnych ø 160 mm, dla kanałów tłocznych ø 50 mm,

b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,

c) dla działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m^2 oraz długości i szerokości działki nie mniejszej niż 25 m dopuszcza się odprowadzenie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni o wydajności do 7,50 m^3/dobę, na warunkach przepisów odrębnych;

5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia ich nadmiaru do rowów lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej; minimalna średnica rur ø 200 mm,

b) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów, po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, do rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej; minimalna średnica rur ø 200 mm,

c) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

a) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska,

b) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów, z wyłączeniem usytuowanych w obszarze planu elektrowni wiatrowych,

c) dopuszcza się wykorzystanie obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz urządzeń kogeneracji,

d) zakazuje się stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) nakazuje się zaopatrzenie z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia lub zbiorników na gaz płynny,

b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy ø 32 mm;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) nakazuje się zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, z dopuszczeniem wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, a także ich skablowanie, przebudowę, modernizację lub rozbudowę, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,

c) nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych,

d) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW jako odnawialnych źródeł energii,

e) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;

9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:

a) dopuszcza się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,

b) zakazuje się budowy nowych, nadziemnych linii telekomunikacyjnych oraz nakazuje się stopniową wymianę sieci nadziemnej na kablową,

c) dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,

d) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, maksymalna wysokość obiektów według § 6 pkt 3;

10) w zakresie gospodarki odpadami:

a) obowiązują przepisy odrębne oraz gminne przepisy porządkowe, w tym dotyczące zasad segregacji,

b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

§ 14. 1. Dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

§ 15. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów U/KS, MNU, MN i MNE - 30%;

2) dla terenów pozostałych – 0%.

§ 16. Ustala się uwzględnianie ustaleń szczegółowych łącznie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IV.1US**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren usług sportu i rekreacji,

b) uzupełniające: teren usług - usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja terenowych urządzeń sportowych, wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem, takimi jak: szatnie i zaplecze sanitarne, wypożyczalnie sprzętu sportowego, powierzchnie magazynowe oraz zaplecza technicznego i administracyjnego, garaże,

b) zakazuje się lokalizowania obiektów w strefie od linii brzegowej wód płynących, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz innych obiektów o których mowa w przepisach odrębnych,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2 000 m^2,

d) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. c dla potrzeb:

- lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
- powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak lit. c,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 25%,

g) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,

h) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,

i) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 30°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

k) dopuszcza się lokalizację wód powierzchniowych, komunikacji pieszej i rowerowej;

3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (część terenu, zgodnie z rysunkiem planu) ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 9, m.in. nakazuje się zachowanie ukształtowania oraz rzędnych wysokościowych terenu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IV.1UKR**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren kultu religijnego,

b) uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej - zabudowa zamieszkania zbiorowego z zakresu domów parafialnych i zakonnych, usług towarzyszących funkcji podstawowej z zakresu kultury, gastronomii i oświaty;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2,

b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. a dla potrzeb:

- lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
- powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak lit. a,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,

e) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,

g) maksymalna wysokość zabudowy: 25 m, w tym:

- dla budynków kościoła zgodnie ze stanem istniejącym, tzn. 20 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
- dla budynków pozostałych 12 m,
- dla dzwonnicy 25 m,

h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IV.1UO**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren usług oświaty,

b) uzupełniające: teren usług sportu i rekreacji, usług kultury, tereny zieleni;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w budynku o przeznaczeniu podstawowym,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,

e) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,

g) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, w tym:

- dla budynków usługowych 12 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,

h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na halach sportowych, budynkach gospodarczych i garażowych;

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IV.1UP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług publicznych;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2,

b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit.a dla potrzeb:

- lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

- wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,

- powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak lit. a,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%,

e) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,

g) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 30°, z dopuszczeniem dachów płaskich;

3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (część terenu, zgodnie z rysunkiem planu) ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 9, m.in. nakazuje się zachowanie ukształtowania oraz rzędnych wysokościowych terenu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IV.2UP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług publicznych;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizowania obiektów w strefie od linii brzegowej wód płynących, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz innych obiektów, o których mowa w przepisach odrębnych,

b) w przypadku wystąpienia zagrożenia powodziowego, nakazuje się demontaż obiektów określonych w lit. a, znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2,

d) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. c dla potrzeb:

- lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

- wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,

- powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak lit. c,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (część terenu, zgodnie z rysunkiem planu) ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 9, m.in. nakazuje się zachowanie ukształtowania oraz rzędnych wysokościowych terenu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IV.1U/KS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej lub stacji paliw;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki realizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2,

c) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b dla potrzeb:

- lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

- wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,

- powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak lit. b,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%,

f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

g) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,

h) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, w tym:

- dla budynków usługowych 12 m (3 kondygnacje nadziemne),

- dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,

i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IV.1MNU**, **IV.2MNU**, **IV.3MNU**, **IV.4MNU**, **IV.5MNU**, **IV.6MNU**, **IV.7MNU**, **IV.8MNU**, **IV.9MNU**, **IV.10MNU**, **IV.11MNU** i **IV.12MNU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki realizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,

b) dopuszcza się remont i przebudowę, bez zwiększania uciążliwości dla działek sąsiadujących, istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z drobną wytwórczością,

c) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2,

e) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. d dla potrzeb:

- lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
- powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak lit. d

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,

h) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,

j) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych 12 m,
- dla budynków usługowych 12 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,

k) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IV.1MN**, **IV.2MN**, **IV.3MN**, **IV.4MN**, **IV.6MN**, **IV.7MN**, **IV.8MN**, **IV.9MN**, **IV.10MN**, **IV.11MN**, **IV.12MN**, **IV.13MN**, **IV.14MN**, **IV.15MN**, **IV.16MN**, **IV.17MN** i **IV.18MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki realizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla terenu IV.2MN: 2000 m^2,
- dla dz. ew. 211 obr. Czarna 03 na terenie IV.12MN 750 m^2,
- dla terenów pozostałych: 800 m^2,

c) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b dla potrzeb:

- lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
- powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak lit. b,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,

e) dla terenu IV.2MN ustala się ograniczenie powierzchni wyłączenia gruntu leśnego z produkcji do 20 % powierzchni działki i nie więcej niż 400 m² oraz utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: dla terenu IV.2MN 15%, dla terenów pozostałych 25%,

g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,

i) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych 10 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,

j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IV.5MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zachowanie zabudowy istniejącej; zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się zachowanie terenu istniejącego,

b) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej remontu i przebudowy, bez możliwości rozbudowy,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie ze stanem istniejącym: 332 m^2,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: zgodnie ze stanem istniejącym 25%,

f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

g) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,

h) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego 10 m,

i) dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45°.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IV.19MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zachowanie zabudowy istniejącej; zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się zachowanie terenu istniejącego,

b) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej remontu i przebudowy, bez możliwości rozbudowy,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie ze stanem istniejącym: 1000 m^2,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%, zgodnie ze stanem istniejącym,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: zgodnie ze stanem istniejącym 15%,

f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

g) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3, zgodnie ze stanem istniejącym,

h) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego 10 m,

i) dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45°.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1MNE**, **IV.2MNE**, **IV.3MNE**, **IV.4MNE**, **IV.5MNE**, **IV.6MNE**, **IV.7MNE**, **IV.8MNE** i **IV.9MNE** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki realizowane jako wolnostojące,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2 000 m^2,

c) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b dla potrzeb:

- lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

- wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,

- powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak lit. b,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 75%,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 15%,

f) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,

g) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,

h) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych 9 m (2 kondygnacje nadziemne),

- dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,

i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 20 do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IV.1ZC** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów towarzyszących związanych z funkcjonowaniem cmentarza, jak: kaplica cmentarna, dom przedpogrzebowy, kostnica, spopielarnia zwłok, obiekty administracji cmentarza, obsługa sanitarna, zaplecze gospodarcze, śmietniki, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) zakazuje się lokalizowania zabudowy, z wyłączeniem obiektów wskazanych w lit. a,

c) ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni wysokiej (w pierwszej kolejności istniejących gruntów leśnych, drzewostanu niekolidującego z funkcją grzebalną), realizację nowych nasadzeń oraz uzupełnienie zieleni wysokiej i niskiej,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2 000 m^2,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 10%,

g) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,

h) maksymalna intensywność zabudowy: 0,05,

i) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach gospodarczych.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IV.1KS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren obsługi podróżnych – tereny parkingów, urządzeń wypoczynkowych i sanitarnych,

b) uzupełniające: stanowiska obsługi pojazdów, obiekty gastronomiczno-handlowe;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 000 m^2,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,

d) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,

g) dachy płaskie;

3) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1RZ**, **IV.2RZ**, **IV.3RZ**, **IV.4RZ**, **IV.5RZ**, **IV.6RZ**, **IV.7RZ**, **IV.8RZ** i **IV.9RZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny łąk, pastwisk,

b) uzupełniające: terenowe urządzenia sportu i rekreacji (tj. drogi rowerowe, boiska);

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w strefie od linii brzegowej wód powierzchniowych śródlądowych z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz innych obiektów, o których mowa w przepisach odrębnych,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

c) ustala się zachowanie i uzupełnienie zadrzewień i zakrzewień,

d) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych, infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IV.1ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni nieurządzonej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji budynków,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

c) ustala się zachowanie i uzupełnienie zadrzewień i zakrzewień,

d) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych, infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IV.1ZL**, **IV.2ZL**, **IV.3ZL**, **IV.4ZL**, **IV.5ZL**, **IV.6ZL**, **IV.7ZL**, **IV.8ZL**, **IV.9ZL**, **IV.10ZL**, **IV.11ZL**, **IV.12ZL**, **IV.13ZL**, **IV.14ZL**, **IV.15ZL**, **IV.16ZL**, **IV.17ZL**, **IV.18ZL**, **IV.19ZL**, **IV.20ZL**, **IV.21ZL**, **IV.22ZL**, **IV.23ZL**, **IV.24ZL**, **IV.25ZL** i **IV.26ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny lasów;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1R**, **IV.2R**, **IV.3R** i **IV.4R** ustala się:

1) przeznaczenie: tereny rolnicze;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1WS** i **IV.2WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Czarna;

2) dopuszcza się lokalizację mostów, kładek, infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1WSr**, **IV.2WSr**, **IV.3WSr**, **IV.4WSr**, **IV.5WSr** i **IV.6WSr** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny rowów odwadniających;

2) ustala się następujące zasady ochrony rowów odwadniających:

a) zachowanie ciągłości i drożności systemu rowów odwadniających jako otwartych, przy czym dopuszcza się miejscowe przekrycie, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem,

b) dla rowów, z wyłączeniem rowów odwadniających drogi, zakazuje się lokalizacji zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1KPJ**, **IV.2KPJ**, **IV.3KPJ**, **IV.4KPJ**, **IV.5KPJ** i **IV.6KPJ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszo-jezdnych;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu IV.1KPJ - minimum 3 m w obszarze planu, teren wyznaczony w planie stanowi część ciągu - ustalona południowa linia rozgraniczająca, z rozszerzeniem na plac do zawracania,

b) dla terenu IV.2KPJ – minimum 4 m w obszarze planu - teren wyznaczony w planie stanowi część ciągu - ustalona południowa linia rozgraniczająca,

c) dla terenu IV.3KPJ - minimum 6 m,

d) dla terenu IV.4KPJ - minimum 8 m,

e) dla terenu IV.5KPJ - minimum 8 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania,

f) dla terenu IV.6KPJ - minimum 12 m.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IV.1KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1KDG** (ul. Witosa), **IV.2KDG**, **IV.3KDG** i **IV.4KDG** (ul. Witosa) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy głównej;

2) dopuszcza się lokalizację zjazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

4) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;

5) zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
1.	**IV.1KDG**	główna	minimum 19 m	Witosa
2.	**IV.2KDG**	główna	minimum 16 m	droga wojewódzka nr 635
3.	**IV.3KDG**	główna	minimum 25 m	
4.	**IV.4KDG**	główna	minimum 8 m w granicach obszaru planu – w części południowej teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona zachodnia linia rozgraniczająca	Witosa droga wojewódzka nr 635

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1KDZ**, **IV.2KDZ** i **IV.3KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

2) dopuszcza się lokalizację zjazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

4) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;

5) zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
1.	**IV.1KDZ**	zbiorcza	minimum 12,9 m w granicach obszaru planu – w części północnej teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona wschodnia linia rozgraniczająca	Boryny
2.	**IV.2KDZ**	zbiorcza	minimum 10 m w granicach obszaru planu – w części wschodniej i zachodniej teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona południowa linia rozgraniczająca	100-lecia
3.	**IV.3KDZ**	zbiorcza	minimum 7 m w granicach obszaru planu – w części południowej teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona zachodnia linia rozgraniczająca	Radzymińska

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1KDL**, **IV.2KDL**, **IV.3KDL**, **IV.4KDL** i **IV.5KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

4) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;

5) zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
1.	**IV.1KDL**	lokalna	minimum 6 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona południowa linia rozgraniczająca	Chabrowa
2.	**IV.2KDL**	lokalna	minimum 10 m	Czarneckiego
3.	**IV.3KDL**	lokalna	minimum 3 m granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona wschodnia linia rozgraniczająca	Gościniec
4.	**IV.4KDL**	lokalna	minimum 8 m	Kochanowskiego
5.	**IV.5KDL**	lokalna	minimum 15 m	

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1KDD**, **IV.2KDD**, **IV.3KDD**, **IV.4KDD**, **IV.5KDD**, **IV.6KDD**, **IV.7KDD**, **IV.8KDD**, **IV.9KDD**, **IV.10KDD**, **IV.11KDD**, **IV.12KDD**, **IV.13KDD**, **IV.14KDD**, **IV.15KDD**, **IV.16KDD** i **IV.17KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

4) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;

5) zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
1.	**IV. 1KDD**	dojazdowa	minimum 7 m	
2.	**IV.2KDD**	dojazdowa	minimum 4 m granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona wschodnia linia rozgraniczająca	Gościniec
3.	**IV.3KDD**	dojazdowa	minimum 7 m z rozszerzeniem na plac do zawracania	
4.	**IV.4KDD**	dojazdowa	minimum 9 m	Mostowa
5.	**IV.5KDD**	dojazdowa	minimum 8 m z rozszerzeniem na plac do zawracania	Plażowa
6.	**IV.6KDD**	dojazdowa	minimum 11 m	
7.	**IV.7KDD**	dojazdowa	minimum 8 m	
8.	**IV.8KDD**	dojazdowa	minimum 8 m	Podgórska
9.	**IV.9KDD**	dojazdowa	minimum 10 m	
10.	**IV.10KDD**	dojazdowa	minimum 3 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona północna linia rozgraniczająca	Orzechowa

11.	**IV.11KDD**	dojazdowa	minimum 4 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona zachodnia linia rozgraniczająca	Orzechowa
12.	**IV.12KDD**	dojazdowa	minimum 6 m	Powstańców Warszawy
13.	**IV.13KDD**	dojazdowa	minimum 3 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona północna linia rozgraniczająca	Akacjowa
14.	**IV.14KDD**	dojazdowa	minimum 5 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona północno-wschodnia linia rozgraniczająca	Lipowa
15.	**IV.15KDD**	dojazdowa	minimum 10 m	
16.	**IV.16KDD**	dojazdowa	minimum 12 m	
17.	**IV.17KDD**	dojazdowa	minimum 8 m z rozszerzeniem na plac do zawracania	

Rozdział 5.
Postanowienia końcowe

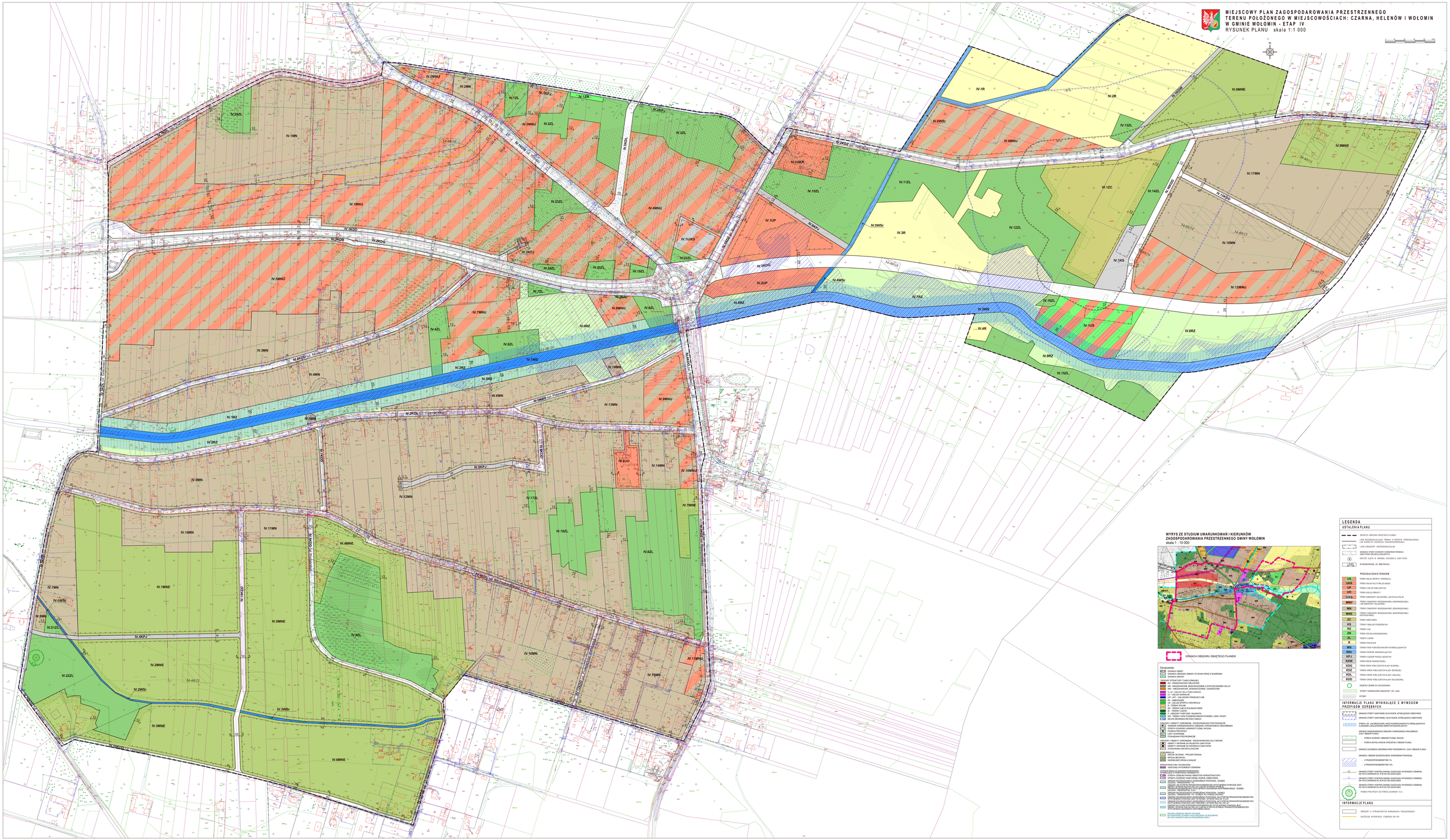
§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia ..... 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCIACH: CZARNA, HELENÓW I WOŁOMIN W GMINIE WOŁOMIN - ETAP IV

RYSUNEK PLANU skala 1:1 000


IV.1MN
IV.1MNU
IV.2MNU
IV.2MN
IV.3MNU
IV.3MN
IV.4MNU
IV.4MN
IV.5MNU
IV.5MN
IV.6MN
IV.7MNU
IV.7MN
IV.8MNU
IV.9MNU
IV.10MN
IV.11MN
IV.12MN
IV.13MN
IV.14MN
IV.15MN
IV.16MN
IV.17MN
IV.18MN
IV.1MNE
IV.2MNE
IV.3MNE
IV.4MNE
IV.5MNE
IV.6MNE
IV.7MNE
IV.8MNE
IV.9MNE
IV.10MNE
IV.11MNE
IV.12MNE
IV.1R
IV.2R
IV.3R
IV.4R
IV.5WSr
IV.6WSr
IV.7WSr
IV.8WSr
IV.9WSr
IV.10WSr
IV.11WSr
IV.1UP
IV.2UP
IV.3UP
IV.4UP
IV.5UP
IV.6UP
IV.7UP
IV.8UO
IV.9UO
IV.10UO
IV.11UKR
IV.1UKS
IV.2UKS
IV.3UKS
IV.4UKS
IV.5UKS
IV.6UKS
IV.7UKS
IV.8UKS
IV.9UKS
IV.10UKS
IV.11UKS
IV.1ZC
IV.2ZC
IV.3ZC
IV.4ZC
IV.5ZC
IV.6ZC
IV.7ZC
IV.8ZC
IV.9ZC
IV.10ZC
IV.11ZC
IV.12ZC
IV.1ZL
IV.2ZL
IV.3ZL
IV.4ZL
IV.5ZL
IV.6ZL
IV.7ZL
IV.8ZL
IV.9ZL
IV.10ZL
IV.11ZL
IV.12ZL
IV.13ZL
IV.14ZL
IV.15ZL
IV.16ZL
IV.17ZL
IV.18ZL
IV.19ZL
IV.20ZL
IV.21ZL
IV.22ZL
IV.23ZL
IV.24ZL
IV.25ZL
IV.1KS
IV.2KS
IV.1WS
IV.2WS
IV.1RZ
IV.2RZ
IV.3RZ
IV.4RZ
IV.5RZ
IV.6RZ
IV.7RZ
IV.8RZ
IV.9RZ
IV.10RZ
IV.11RZ
IV.12RZ
IV.13RZ
IV.14RZ
IV.15RZ
IV.1KDG
IV.2KDG
IV.3KDG
IV.4KDG
IV.5KDG
IV.6KDG
IV.7KDG
IV.8KDG
IV.9KDG
IV.10KDG
IV.1KDL
IV.2KDL
IV.3KDL
IV.4KDL
IV.5KDL
IV.6KDL
IV.7KDL
IV.8KDL
IV.9KDL
IV.10KDL
IV.1KDD
IV.2KDD
IV.3KDD
IV.4KDD
IV.5KDD
IV.6KDD
IV.7KDD
IV.8KDD
IV.9KDD
IV.10KDD
IV.1KDW
IV.2KDW
IV.1KPJ
IV.2KPJ
IV.3KPJ
IV.4KPJ
IV.5KPJ
IV.6KPJ
IV.7KPJ
IV.8KPJ
IV.9KPJ
IV.10KPJ
IV.11KPJ
IV.12KPJ
IV.13KPJ
IV.14KPJ
IV.15KPJ
IV.16KPJ
IV.17KPJ
IV.18KPJ
IV.19KPJ
IV.20KPJ
IV.21KPJ
IV.22KPJ
IV.23KPJ
IV.24KPJ
IV.25KPJ
IV.26KPJ
IV.27KPJ
IV.28KPJ
IV.29KPJ
IV.30KPJ
IV.31KPJ
IV.32KPJ
IV.33KPJ
IV.34KPJ
IV.35KPJ
IV.36KPJ
IV.37KPJ
IV.38KPJ
IV.39KPJ
IV.40KPJ

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia ..... 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ O SPOSOBIE ROZPATZRENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP IV

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej;	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Wołomina w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	**2.**	**3.**	**4.**	**5.**	**6.**	**7.**	**8.**			**9.**
1.	18.02.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 5606/02*	Wniosek o zmianę maksymalnego wskaźnika zabudowy dla terenu lub jednostkowo dla działki do 35%. Działka ma 604 m^2 i realna powierzchnia rzutu jest znacznie ograniczona.	dz. ew. 7/1 obr. Wołomin 03	IV.17MN		Uwaga nieuwzględniona			Na działce jest wybudowany budynek zgodnie z decyzją WZ 80/2016, w której PZ określono na 20%.
2.	19.02.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 5715/02*	Wniosek o zmianę maksymalnego wskaźnika zabudowy dla działek z 30% do 40% oraz maksymalnej wysokości zabudowy z 10 m do 12 m. Wnoszący uwagę planuje przeznaczenie działek pod magazyny.	dz. ew. 122/26, 123/11 obr. 01 Czarna	IV.1MNU	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Działka przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi. Planowane do realizacji przez wnoszącego uwagę magazyny nie mieszczą się w tej funkcji. Wysokość zabudowy usługowej zwiększono do 12 m.
3.	24.02.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 6406/02*	Wniosek o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o parametrach: maks. PZ 40%, min. PBC 30%, maks. wys. 12 m, wspł.	dz. ew. 263/45, 263/46, 263/47 obr. Helenów	IV.9MNE		Uwaga nieuwzględniona			Proponowane parametry zabudowy są niezgodne ze Studium, które dla terenów ME określa maksymalną wysokość zabu-

			intensywności zabudowy 0,4							dowy na 9 m i minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 70%.
4.	27.02.2026	osoba fizyczna *L. dz. 6813/02*	Wniosek o zaprojektowanie na działce drogi, jako kontynuację drogi na dz. 256/1	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
5.	4.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 7553/03*	Wniosek o zmianę przeznaczenia działek z terenu lasu ZL pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNU jak w Studium.	dz. ew. 59/2, 60/2, 61/2, 62/2 obr. 02 Czarna	IV.19ZL		Uwaga nieuwzględniona			Dla fragmentów działek, które w informacji z Ewidencji Gruntów i Budynków są użytkiem leśnym, wyznaczono przeznaczenie pod las ponieważ uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne nie jest możliwe dla gruntu już wyłączonego z użytku leśnego.
6.	9.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 8159/03*	Sprzeciw wobec przedłużenia ul. Nauczycielskiej przez działkę wnoszącego uwagę. Działka jest mała. Droga uniemożliwi planowane zagospodarowanie.	dz. ew. 211 obr. Czarna 03	IV.5KPJ	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Utrzymano przebieg ciągu IV.5KPJ, będącego przedłużeniem ul. Nauczycielskiej jako optymalnego i zgodnego z wnioskiem większości mieszkańców złożonym w trakcie prac nad projektem planu. Ciąg zwężono do 8 m.

										Droga odcina koniec południowy działki, o pow. ok. 128 m^2. Cała działka ma 1658 m^2. Wprowadzono zapis dopuszczający minimalną powierzchnię działki budowlanej dla działki wnoszącego uwagę na 750 m^2, co umożliwi, po wyłączeniu części działki pod teren KPJ, jej podział na 2 działki budowlane.
7.	10.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 8354/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod drogę dojazdową od strony ul. 100-lecia do działek 263/22 i 263/27, będących własnością wnoszącego uwagę.	dz. ew. 263/9 obr. Helenów	IV.9MNE		Uwaga nieuwzględniona			W planie miejscowym określa się obsługę komunikacyjną terenów, a nie poszczególnych działek.
8.	18.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 9157/03*	Wniosek o utrzymanie przebiegu przedłużenia ul. Nauczycielskiej jak w projekcie mpzp jako optymalnego i konsultowanego z większością mieszkańców.	dz. ew. 208/2, 208/5, 219/2 obr. Czarna 03	IV.5KPJ	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Utrzymano przebieg ciągu IV.5KPJ, będącego przedłużeniem ul. Nauczycielskiej jako optymalnego i zgodnego z wnioskiem większości mieszkańców złożonym w trakcie prac nad projektem planu. Ciąg zwężono do 8 m.
9.	19.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 9364/03*	Wniosek o utrzymanie przebiegu przedłużenia ul. Nauczycielskiej jak w projekcie mpzp jako optymalnego i konsultowanego z większością mieszkańców.	dz. ew. 163/1 obr. Czarna 03	IV.5KPJ	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Utrzymano przebieg ciągu IV.5KPJ, będącego przedłużeniem ul. Nauczycielskiej jako optymalnego i zgodnego z wnioskiem większości mieszkańców złożonym w trakcie prac nad projektem planu. Ciąg zwężono do 8 m.
10.	19.03.2026 r.	osoba	Wniosek o utrzymanie przebiegu	dz. ew. 210/3	IV.5KPJ	Uwaga	Uwaga			Utrzymano przebieg ciągu

		fizyczna *L. dz. 9403/03*	przedłużenia ul. Nauczycielskiej jak w projekcie mpzp jako optymalnego i konsultowanego z większością mieszkańców.	obr. Czarna 03		uwzględniona w części	nieuwzględniona w części			IV.5KPJ, będącego przedłużeniem ul. Nauczycielskiej jako optymalnego i zgodnego z wnioskiem większości mieszkańców złożonym w trakcie prac nad projektem planu. Ciąg zwężono do 8 m.
11.	20.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 9472/03*	Wniosek o utrzymanie przebiegu przedłużenia ul. Nauczycielskiej jak w projekcie mpzp jako optymalnego i konsultowanego z większością mieszkańców.	dz. ew. 191/2 obr. Czarna 03	IV.5KPJ	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Utrzymano przebieg ciągu IV.5KPJ, będącego przedłużeniem ul. Nauczycielskiej jako optymalnego i zgodnego z wnioskiem większości mieszkańców złożonym w trakcie prac nad projektem planu. Ciąg zwężono do 8 m.
12.	20.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 9473/03*	Wniosek o utrzymanie przebiegu przedłużenia ul. Nauczycielskiej jak w projekcie mpzp jako optymalnego i konsultowanego z większością mieszkańców.	dz. ew. 191/3 obr. Czarna 03	IV.5KPJ	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Utrzymano przebieg ciągu IV.5KPJ, będącego przedłużeniem ul. Nauczycielskiej jako optymalnego i zgodnego z wnioskiem większości mieszkańców złożonym w trakcie prac nad projektem planu. Ciąg zwężono do 8 m.
13.	20.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 9475/03*	Wniosek o utrzymanie przebiegu przedłużenia ul. Nauczycielskiej jak w projekcie mpzp jako optymalnego i konsultowanego z większością mieszkańców.	dz. ew. 191/6 obr. Czarna 03	IV.5KPJ	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Utrzymano przebieg ciągu IV.5KPJ, będącego przedłużeniem ul. Nauczycielskiej jako optymalnego i zgodnego z wnioskiem większości mieszkańców złożonym w trakcie prac nad projektem

										planu. Ciąg zwężono do 8 m.
14.	20.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 9540/03*	Wniosek o utrzymanie przebiegu przedłużenia ul. Nauczycielskiej jak w projekcie mpzp jako optymalnego i konsultowanego z większością mieszkańców.	dz. ew. 208/3, 209 obr. Czarna 03	IV.5KPJ	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Utrzymano przebieg ciągu IV.5KPJ, będącego przedłużeniem ul. Nauczycielskiej jako optymalnego i zgodnego z wnioskiem większości mieszkańców złożonym w trakcie prac nad projektem planu. Ciąg zwężono do 8 m.
15.	20.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 9556/03*	Wniosek o utrzymanie przebiegu przedłużenia ul. Nauczycielskiej jak w projekcie mpzp jako optymalnego i konsultowanego z większością mieszkańców.	dz. ew. 192/1 obr. Czarna 03	IV.5KPJ	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Utrzymano przebieg ciągu IV.5KPJ, będącego przedłużeniem ul. Nauczycielskiej jako optymalnego i zgodnego z wnioskiem większości mieszkańców złożonym w trakcie prac nad projektem planu. Ciąg zwężono do 8 m.
16.	23.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 9629/03*	1. Protest przeciwko braku wyznaczeniu drogi dojazdowej do działki wnoszącego uwagę. 2. Mapa nie jest zgodna ze stanem faktycznym. 3. Działka sąsiednia jest błędnie sklasyfikowana jako ZL. 4. Wytyczenie infrastruktury komunikacyjnej i pasów ochronnych jest nielogiczne i niefunkcjonalne i jest kosztem nieruchomości wnoszącego uwagę.	dz. ew. 68 obr. Czarna 02 dz. ew. 67 obr. Czarna 02	IV.7MNU IV.4ZL		Uwaga nieuwzględniona			Plan miejscowy określa obsługę komunikacyjną terenów, nie musi określać jej dla pojedynczych działek. Mapa służąca jako podkład do opracowywania projektu planu jest kopią mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego. Sąsiednia działka jest zgodnie z EGiB w części przylegającej do działki wnoszącego uwagę gruntem leśnym.

17.	23.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 9633/03*	Sprzeciw wobec wyznaczenia parametrów zabudowy: PZ max 30%, PBC min. 50%, duża pow. minimalna działki. Ograniczy to wpływy z podatków od nieruchomości. Wniosek o zmianę tych parametrów na: PZ max 50%, PBC min. 40%, pow. minimalna działki 600 m^2.		IV.1MNU IV.5MNU		Uwaga nieuwzględniona			Parametry zabudowy określono w nawiązaniu do parametrów zabudowy istniejącej o podobnym charakterze położonej w sąsiedztwie. W uwadze wskazano również tereny poza obszarem planu, m.in. obszar planu Czarna, w którym Studium określa przeznaczenie pod tereny zabudowy ekstensywnej.
18.	23.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 9636/03*	1. Protest przeciwko braku wyznaczeniu drogi dojazdowej do działki wnoszącego uwagę. 2. Mapa nie jest zgodna ze stanem faktycznym. 3. Działka sąsiednia jest błędnie sklasyfikowana jako ZL. 4. Wytyczenie infrastruktury komunikacyjnej i pasów ochronnych jest nielogiczne i niefunkcjonalne i jest kosztem nieruchomości wnoszącego uwagę.	dz. ew. 68 obr. Czarna 02 dz. ew. 67 obr. Czarna 02	IV.7MNU IV.4ZL		Uwaga nieuwzględniona			Plan miejscowy określa obsługę komunikacyjną terenów, nie musi określać jej dla pojedynczych działek. Mapa służąca jako podkład do opracowywania projektu planu jest kopią mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego. Sąsiednia działka jest zgodnie z EGiB w części przylegającej do działki wnoszącego uwagę gruntem leśnym.
19.	23.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 9696/03*	Wniosek o utrzymanie przebiegu przedłużenia ul. Nauczycielskiej jak w projekcie mpzp jako optymalnego i konsultowanego z większością mieszkańców.	dz. ew. 220, 224 obr. Czarna 03	IV.5KPJ	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Utrzymano przebieg ciągu IV.5KPJ, będącego przedłużeniem ul. Nauczycielskiej jako optymalnego i zgodnego z wnioskiem większości mieszkańców złożonym w trakcie prac nad projektem planu. Ciąg zwężono do 8 m.
20.	23.03.2026 r.	osoba fizyczna	Wniosek o zmianę przebiegu projektowanej drogi, tak aby nie	dz. ew. 225/3, 226/1,	IV.5KPJ	Uwaga uwzględni	Uwaga nieuwzględ			Utrzymano przebieg ciągu IV.5KPJ, będącego

		L. dz. 9719/03	naruszała granic działek będących własnością wnoszącego uwagę.	229/1, 228 obr. Czarna 03		ona w części	niona w części			przedłużeniem ul. Nauczycielskiej jako optymalnego i zgodnego z wnioskiem większości mieszkańców złożonym w trakcie prac nad projektem planu. Ciąg zwężono do 8 m.
21.	23.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 9720/03*	Wniosek o utrzymanie przebiegu przedłużenia ul. Nauczycielskiej jak w projekcie mpzp jako optymalnego i konsultowanego z większością mieszkańców.	dz. ew. 166 obr. Czarna 03	IV.5KPJ	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Utrzymano przebieg ciągu IV.5KPJ, będącego przedłużeniem ul. Nauczycielskiej jako optymalnego i zgodnego z wnioskiem większości mieszkańców złożonym w trakcie prac nad projektem planu. Ciąg zwężono do 8 m.
22.	24.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 9972/03*	Wniosek o utrzymanie przebiegu przedłużenia ul. Nauczycielskiej jak w projekcie mpzp jako optymalnego i konsultowanego z większością mieszkańców.	dz. ew. 196/4 obr. Czarna 03	IV.5KPJ	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Utrzymano przebieg ciągu IV.5KPJ, będącego przedłużeniem ul. Nauczycielskiej jako optymalnego i zgodnego z wnioskiem większości mieszkańców złożonym w trakcie prac nad projektem planu. Ciąg zwężono do 8 m.
23.	25.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 10018/03*	Wniosek o zmianę przeznaczenia działek na budowlane. Działki graniczą z działkami zabudowanymi, mają media i drogę dojazdową.	dz. ew. 60/2, 61/2, 62/2 obr. 02 Czarna	IV.19ZL		Uwaga nieuwzględniona			Dla fragmentów działek, które w EGiB są lasem, wyznaczono przeznaczenie pod las ponieważ uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne nie jest możliwe dla gruntu zabudowanego.
24.	25.03.2026	osoba fizyczna	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględni	Uwaga nieuwzględ			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę

		L. dz. 10098/03				ona w części	niona w części			publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
25.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10099/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
26.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10100/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych

										w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
27.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10101/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
28.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10102/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
29.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz.*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w	Uwaga nieuwzględniona			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia

		10103/03				części	w części			parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
30.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10104/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
31.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10105/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej

										działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
32.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10106/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
33.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10108/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
34.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10109/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia

										drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
35.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10111/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
36.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10112/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w

										projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
37.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10113/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
38.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10114/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
39.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10115/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie

										obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
40.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10116/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
41.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10117/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest

										przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
42.	25.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10118/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren drogi publicznej.	dz. ew. 256/2 obr. Helenów	IV.8MNE	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Zaprojektowano drogę wewnętrzną, a nie drogę publiczną. Droga ta nie spełnia parametrów do utworzenia drogi publicznej oraz nie obsługuje nowych terenów przewidzianych pod zabudowę. Obecnie działka w (obszarze planu) nie jest urządzoną drogą. Właściciele działek położonych w głębi, jeżdżą po sąsiedniej działce ew. nr 245/6, która w projekcie planu jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową.
43.	25.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 10221/03*	Wniosek o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	dz. ew. 201, 202, 203 obr. Helenów	poza obszarem planu		Uwaga nieuwzględniona			Granice obszaru planu zgodne są uchwałą o przystąpieniu do jego sporządzania. Wnioskowane działki leżą poza granicami tego obszaru.
44.	25.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 10223/03*	Wniosek o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	dz. ew 169, cz.172/1 obr. Helenów	IV.1R		Uwaga nieuwzględniona			Rada Miejska uchwala plan miejscowy stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Jest ono bowiem dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych. W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium.
45.	26.03.2026 r.	osoba	Wniosek o zwiększenie	dz. ew. 24/9	IV.6MNE		Uwaga			Pow. dz. ok. 1500 m^2 pozwala

		fizyczna *L. dz. 10235/03*	maksymalnego wskaźnika zabudowy z 15% do 17%.	obr. Wołomin 02			nieuwzględniona			przy wskaźniku PZ 15% na realizację zabudowy o pow. zabudowy ok. 225 m^2.
46.	26.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 10299/03*	Wniosek o utrzymanie przebiegu przedłużenia ul. Nauczycielskiej jak w projekcie mpzp jako optymalnego i konsultowanego z większością mieszkańców.	dz. ew. 222 obr. Czarna 03	IV.5KPJ	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Utrzymano przebieg ciągu IV.5KPJ, będącego przedłużeniem ul. Nauczycielskiej jako optymalnego i zgodnego z wnioskiem większości mieszkańców złożonym w trakcie prac nad projektem planu. Ciąg zwężono do 8 m.
47.	26.03.2026 r.	osoba fizyczna *L. dz. 10300/03*	Wniosek o utrzymanie przebiegu przedłużenia ul. Nauczycielskiej jak w projekcie mpzp jako optymalnego i konsultowanego z większością mieszkańców.	dz. ew. 222 obr. Czarna 03	IV.5KPJ	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części			Utrzymano przebieg ciągu IV.5KPJ, będącego przedłużeniem ul. Nauczycielskiej jako optymalnego i zgodnego z wnioskiem większości mieszkańców złożonym w trakcie prac nad projektem planu. Ciąg zwężono do 8 m.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) określa się następujący sposób realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) traktowane jako zadania wspólne z zarządcą drogi inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym wybudowanie nowych dróg i fragmentów dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;

2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, przy czym koszty związane z budową nowych urządzeń mogą dotyczyć jedynie części dróg publicznych - przede wszystkim jako rozbudowa i uzupełnienie istniejących systemów.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, wraz z odpowiednimi rozporządzeniami.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technicznym i technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2026 r. poz. 13), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz 1483 ze zm.), przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rada Miejska,

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwala się w uchwale budżetowej,

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo - kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych lub przez budżet miasta.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2026 poz 43) Prawo energetyczne.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia ..... 2026 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 2026 poz. 538) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin-ETAP IV, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP IV** sporządzony został na podstawie Uchwał Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-57/2017 z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin i Nr XLVIII-23/2018 z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-57/2017 z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin.

Celem sporządzonego planu jest wprowadzenie ustaleń planu pozwalających na zmianę przeznaczenia części obszaru na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz uporządkowanie obsługi komunikacyjnej terenu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają 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.).

W Studium w obszarze opracowania wyznaczono strefy zabudowy mieszkaniowej MN, zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU, zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej ME, usług publicznych U, usług sakralnych U1, usług sportu i rekreacji US, tereny rolne R, teren cmentarza ZC oraz tereny lasu ZL. Wyznaczono również teren rzeki Czarnej WS a wzdłuż niego tereny łąk RZ i rejon lokalizacji zbiornika retencyjnego. W obszarze opracowania nie wskazano terenów, w których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m^2.

Obszar objęty planem jest w części zainwestowany.

Aktualnie obszar planu w większości nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. Jedynie dla dz. ew. 321/3, 321/4 i 321/5 z obrębu 03 Czarna obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (Uchwała Nr XI-298/99 z dnia 1999-12-02 – przeznaczenie pod obszar zabudowy mieszkaniowej o podwyższonych wymogach ekologicznych). Dla dz. ew. 325/1, 325/3 i 325/4 z obrębu 03 Czarna obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin Uchwała Nr X-141/2003 z dnia 2003-09-04 - przeznaczenie pod obszar zabudowy mieszkaniowej o podwyższonych wymogach ekologicznych). Dla dz. ew. 257/1, 257/2, 260/5, 260/6 oraz części dz. ew. 260/9 i 260/10 z obr. 0001 Helenów obowiązuje zmiana Miejscowego planu ogólnego zagospodarowana przestrzennego gminy Wołomin na okres perspektywiczny (Uchwała Nr VII-39/96 z dnia 1996-06-20 – przeznaczenie pod teren usług kultury i obiektów sakralnych). Dla dz. ew. 260/7, 260/8, 263/39 i 263/40 z obr. 0001 Helenów obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (Uchwała Nr 157/98 z dnia 1998-06-18 – przeznaczenie pod tereny cmentarza parafialnego wraz z drogami dojazdowymi).

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), a w szczególności z:

1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
   a) sporządzony plan miejscowy określa cechy elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
   b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
c) obszar planu w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, częściowo w strefie ochrony urbanistycznej, częściowo w strefie zwykłej. W granicach WOChK obowiązują przepisy odrębne. Przy zachodniej granicy obszaru planu znajduje się pomnik przyrody – sosna zwyczajna, chroniona przepisami odrębnymi. Poza tym w obszarze planu nie występują inne formy ochrony przyrody,
d) w obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ustalono zasady zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych; w obszarze nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
e) w obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – grunty leśne, dla których konieczne jest wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;

4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze znajdują się obiekty ujęte w GEZ, dla których ustalono zasady ochrony oraz stanowiska archeologiczne chronione na podstawie przepisów odrębnych. Poza tym brak jest obszarów i obiektów zarówno wpisanych do rejestru zabytków jak i ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków;
5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i z uwzględnieniem prawa własności – po wykonaniu analiz komunikacyjnych, w sporządzonym planie miejscowym wyznaczając tereny pod układ komunikacyjny położono nacisk na maksymalne wykorzystanie gruntów gminnych;
7) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
8) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa dróg oraz lokalizacja urządzeń transportu publicznego i infrastruktury technicznej;
9) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
10) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków do planu, które można było składać do dnia 31 lipca 2017 r., a wnioski po zmianie granic planu do 11 maja 2018 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wnioski zostały rozpatrzone na etapie projektu planu;
11) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;

12) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowanie terenów pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przewidywane w okresie objętym prognozą wpływy do budżetu gminy bilansują wydatki z budżetu gminy. Wydatki związane są z korektami istniejących oraz wyznaczeniem nowych dróg publicznych. Przyjęcie projektu planu może wpłynąć korzystnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy m.in. poprzez: zwiększenie wpływów z podatku od nieruchomości oraz wpływy z renty planistycznej.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wołomin (uchwała nr XLV-37/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wołomin. Projekt planu jest w tym opracowaniu wskazany jako plan w trakcie sporządzania. Wg oceny „*należy również kontynuować prace planistyczne nad pozostałymi planami miejscowymi, co do których podjęto już uchwały w sprawie przystąpienia do ich sporządzenia*”.

Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2024 poz. 1112 ze zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 lutego 2026 r. do11 marca 2026 r. (składanie uwag do dnia 26 marca 2026 r. (włącznie)). W terminie do projektu planu wpłynęło 57 uwag od osób fizycznych, zawierające łącznie 57 postulatów. Część uwag została uwzględniona. Ich uwzględnienie nie wymagało ponownego wyłożenia projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP IV spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze 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.) i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Wołominie do uchwalenia.

W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca na monitorowanie skutków realizacji uchwały. W celu oceny aktualności planów miejscowych, prezydent miasta, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy co najmniej raz w czasie kadencji Rady.

Plan po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.