

**UCHWAŁA NR XVI-45/2025
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia 29 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Białe Błota w Wołominie - część B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. m.), w związku z uchwałą Nr XXXIX-138/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Białe Błota w Wołominie, zmienioną uchwałą nr LXXIV-162/2023 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 listopada 2023 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin, zatwierdzonego uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ze zm.¹⁾), Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

**Rozdział I.
Przepisy wstępne**

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

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

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

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

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczone symbolem: MNe;
- 2) teren lasu oznaczony symbolem: ZL;
- 3) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem: KDW.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m);
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 6) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu.

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

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

1) wydmy.

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

1) „dachu płaskim” należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;

2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, w którym możliwa jest realizacja zabudowy;

3) „przeznaczenie terenu” należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;

4) „terenie” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym.

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

Rozdział II. Ustalenia ogólne

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

1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości min. 12 m od drogi zbiorczej – ul. Radzywińskiej, w odległości min. 5 m od terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW, jeżeli nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu nie wskazują inaczej;

2) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach, schody zewnętrzne, podesty, rampy, tarasy zlokalizowane na poziomie terenu, podjazdy dla niepełnosprawnych;

3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

4) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:

a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie nieprzekraczalne linie zabudowy;

b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich: rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów w sposób niewykraczający poza istniejące parametry i wskaźniki, które są niezgodne z ustaleniami planu;

c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, remontu, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;

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

6) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów dla potrzeb:

a) lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

b) powiększenia sąsiadującej działki lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak w ustaleniach szczegółowych;

7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

8) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów wydzielonych po wejściu w życie ustaleń planu, jeżeli ich

powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: MNe – 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70° ÷ 110°;
- 3) ustalenia zawarte w pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy;

4) ustala się wydzielenie działek tak, aby ich granice od strony ulic były zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie układu drogowo – ulicznego: ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem B.1.KDW;

2) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;

3) w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

a) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:

- dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;

- dla usług, w tym handlu i biur - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy;

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

c) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) nakazuje się realizację miejsc do parkowania (dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania) na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;

e) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkalnych;

- garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) ustala się:

a) wydzielenie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek o szerokościach minimum: 6 m;

b) dla dróg nieprzelotowych wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o wymiarach minimum – 12,5 m x 12,5 m.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy: zbiorczej i dojazdowej;

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

c) nakazuje się stosowanie rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów;

d) ustala się wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną;

- e) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m;
 - f) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących sieci z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami ZL;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
 - b) ustala się projektowaną sieć wodociągową o minimalnej średnicy \varnothing 125 mm;
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) ustala się projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy \varnothing 160 mm;
 - c) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi;
 - d) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - e) zakazuje się przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzania ich nadmiaru do rowów lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
 - b) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów do rowów lub ziemi po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
 - c) ustala się kanalizację deszczową o minimalnej średnicy \varnothing 300 mm;
 - d) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzone w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
 - c) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na dachach budynków o mocy nieprzekraczającej mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych;
 - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o minimalnej średnicy \varnothing 32 mm;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- b) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW zamontowanych wyłącznie na dachach budynków;
- d) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł zasilanych paliwem niskoemisyjnym;

8) w zakresie obsługi telekomunikacji:

- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
- b) zakaz lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- c) zachowanie istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych i obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy;
- d) na terenach: MNe dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wołomin;
- b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy na danym terenie o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się użytkowanie zgodnie ze stanem istniejącym, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

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

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

Rozdział III. Ustalenia szczegółowe

§ 5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.1.MNe, B.2.MNe ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) dojazdów;
 - b) uzbrojenia terenu.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu B.1.MNe – 15 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) dla terenu B.2.MNe – 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy 9 m, w tym:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m i 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m;
- 6) stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45° lub dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych;
- 7) stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów pokrytych dachówką w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości, dla pozostałych materiałów kolorystyka pokryć w tonacji brązu oraz szarości;
- 9) kolorystyka elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego;
 - b) dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
 - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m².

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się zachowanie i ochronę skarpy.

§ 6. Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem: B.1.ZL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: las.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

§ 7. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem: B.1.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających - na min. 5 m.

Rozdział IV. Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

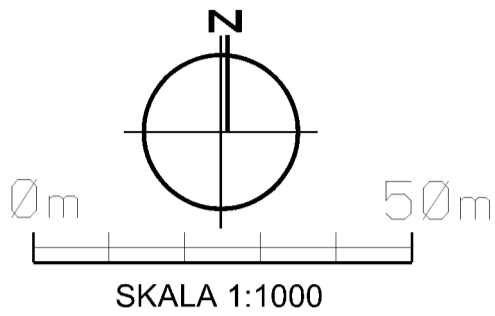
Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aneta Adamus

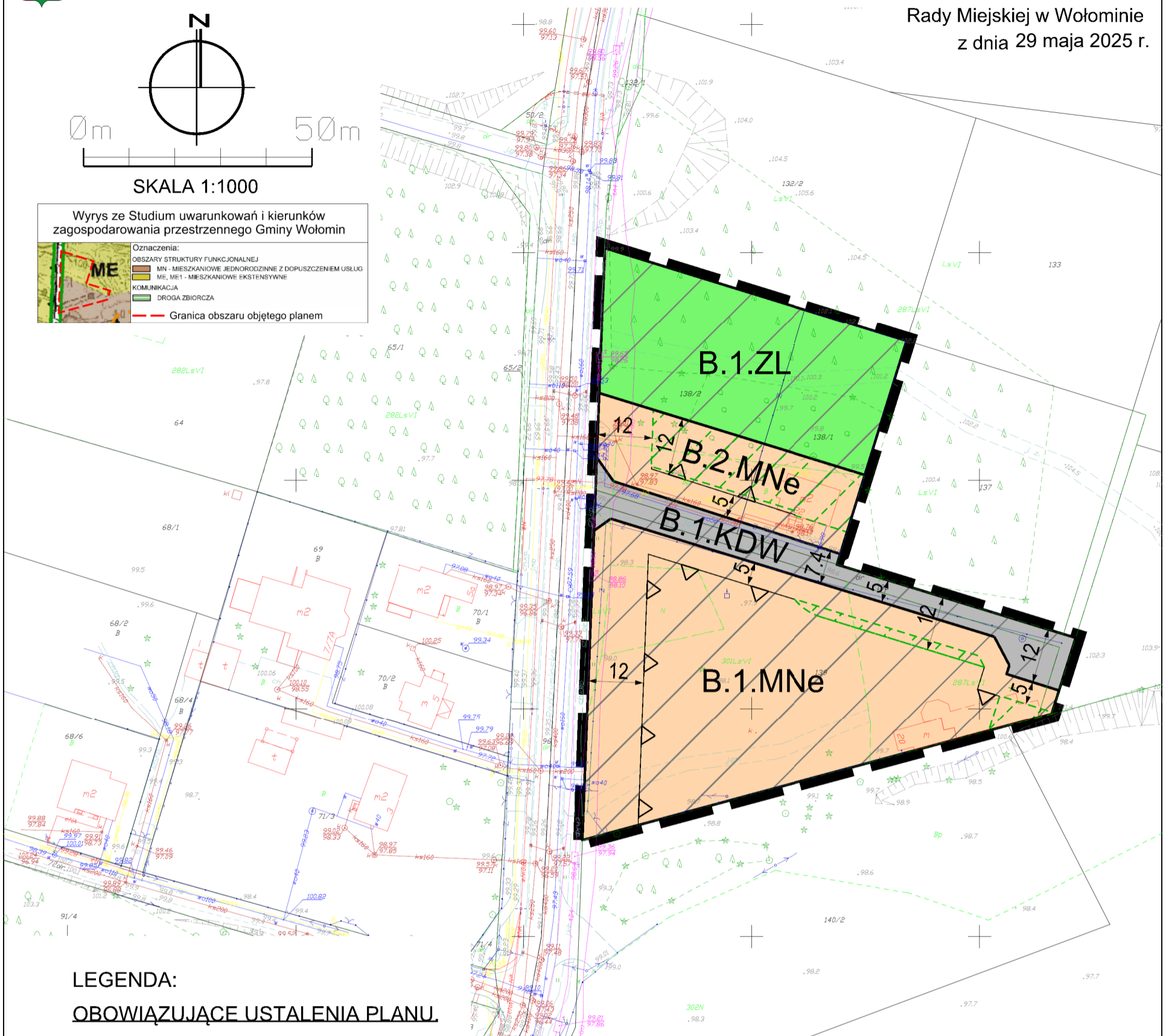
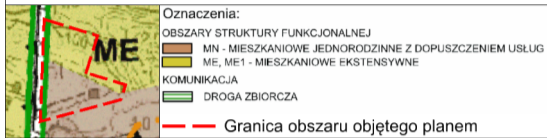


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Białe Błota w Wołominie - część B
Rysunek planu

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr XVI-45/2025
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 29 maja 2025 r.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin



LEGENDA:

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU.

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m)
- MNe Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
- ZL Teren lasu
- KDW Teren drogi wewnętrznej

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:

- Wydmy

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

TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Białe Błota w Wołominie - część B
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. arch Agnieszka Niezabitowska - nr upr. urb. Z-322 - główny projektant mgr inż. Małgorzata Frączkowska - nr upr. urb. WA-428 - projektant
SKALA:	1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI-45/2025
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 29 maja 2025 r.

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	14.03.2025	Osoba fizyczna <i>L. dz. 9130/03</i>	Zmiana lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Radzymińskiej z 12 m na 8,5 m.	obszar planu	nieprzekraczalna linia zabudowy		x		x	Linia zabudowy została wyznaczona w takiej samej odległości jak istniejące budynki znajdujące się po przeciwnej stronie ul. Radzymińskiej i jest kontynuacją wyznaczonej linii zabudowy na obszarze 2.MNe w mpzp Białe Błota – część A. Wyznaczona linia zabudowy uzyskała uzgodnienie zarządcy drogi powiatowej.
2.	13.03.2025	Osoba fizyczna <i>L. dz. 9049/03</i>	Zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 1200 m ² do 1000 m ² .	obszar planu	B.1.MNe, B.2.MNe		x		x	Wyznaczona w planie powierzchnia jest standardowo przyjętą wartością dla terenów MNe w innych planach miejscowych, również w mpzp Białe Błota w Wołominie – część A.
3.	13.03.2025	Osoba fizyczna <i>L. dz. 9049/03</i>	Zmiana lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Radzymińskiej z 12 m na 10 m.	obszar planu	nieprzekraczalna linia zabudowy		x		x	Linia zabudowy została wyznaczona w takiej samej odległości jak istniejące budynki znajdujące się po przeciwnej stronie

										ul. Radzywińskiej i jest kontynuacją wyznaczonej linii zabudowy na obszarze 2.MNe w mpzp Białe Błota – część A. Wyznaczona linia zabudowy uzyskała uzgodnienie zarządcy drogi powiatowej.
4.	13.03.2025	Osoba fizyczna <i>L. dz. 9049/03</i>	Zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 15% na 25%.	obszar planu	B.1.MNe		x		x	Wyznaczony w planie wskaźnik powierzchni zabudowy jest standardowo przyjętą wartością dla terenów MNe w innych planach miejscowych, również w mpzp Białe Błota w Wołominie – część A.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI-45/2025

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 29 maja 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 216, ust. 2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1530 ze zm.) Rada Miejska w Wołominie rozstrzyga, co następuje:

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

1) rozbudowa sieci kanalizacyjnej.

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

1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych;

2) w oparciu o inne przepisy branżowe;

3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane w zależności od przyjętych zadań w Planach Inwestycyjnych.

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

1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) z kredytów i pożyczek bankowych,

e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,

f) innych środków zewnętrznych.

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

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

1) Strategia zrównoważonego rozwoju Gminy Wołomin do 2025 roku,

2) Program Ochrony Środowiska dla gminy Wołomin na lata 2019-2020 w perspektywie lat 2018-2024,

3) Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024,

4) Aktualizacja projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Wołomin na lata 2023-2038 (z uwzględnieniem planów i programów właściwych zarządców i dysponentów mediów).

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aneta Adamus

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI-45/2025

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 29 maja 2025 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 2024 poz. 1130) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Białe Błota w Wołominie - część B.