

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z 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 zmienioną uchwałą 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⁾), Rada Miejska w Wołominie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji

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

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

3. Załącznikami do uchwały są:

- 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 działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do

¹⁾ zmiany studium wprowadzono: Uchwałą Nr VIII-95/2011 z dnia 14 października 2011 roku i Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXIV-69/2021 z dnia 13 maja 2021 r. oraz Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 czerwca 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.

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 ustala 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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) obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - kapliczka murowana z I poł. XX w.;
- e) wymiarowanie (w metrach);
- f) przeznaczenie terenów;
- g) strefy ograniczeń zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

2) informacje planu wynikające z przepisów odrębnych:

- a) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (cały obszar planu):
 - strefa ochrony urbanistycznej WOChK;
 - strefa zwykła WOChK (pozostały obszar planu);
- b) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią:
 - o prawdopodobieństwie 1%;
 - o prawdopodobieństwie 10%;
- c) granice głównego zbiornika wód podziemnych (cały obszar planu).

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

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej mogą być usytuowane nadziemne i podziemne części budynków w stosunku do linii rozgraniczającej innego terenu, bez uwzględnienia zlokalizowanych w obrębie linii rozgraniczających terenu balkonów, werand, ganków, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie jedyne lub dominujące, to jest obejmujące minimum 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym minimum 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **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 szernienia 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;
- 6) **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;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

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 oświaty – oznaczony na rysunku planu symbolem UO;
- 2) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 5) teren łąk - oznaczony na rysunku planu symbolem RZ;
- 6) tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 7) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 8) tereny ciągów pieszo-jezdných – oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;
- 9) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
- 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, określone w ust. 1.

3. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny usług oświaty II.1UO, usług sportu i rekreacji II.1US oraz dróg publicznych klasy głównej II.1KDG, klasy zbiorczej II.1KDZ, klasy dojazdowej od II.1KDD do II.5KDD oraz ciągów pieszo-jezdnych II.1KPJ i II.2KPJ.

4. Ustala się linie rozgraniczające terenów usług oświaty II.1UO, usług sportu i rekreacji II.1US oraz dróg publicznych klasy głównej II.1KDG, klasy zbiorczej II.1KDZ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy dojazdowej od II.1KDD do II.5KDD oraz ciągów pieszo-jezdnych II.1KPJ i II.2KPJ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dotyczące lokalizowania zabudowy:

a) ustala się lokalizowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy i wymiarami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b);

b) ustala się zachowanie odległości:

- min. 8 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy głównej KDG i klasy zbiorczej KDZ;

- min. 5 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD, dróg wewnętrznych KDW i ciągów pieszo-jezdne KPJ;

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, 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, inżynierskich (w szczególności kominów, masztów) nie więcej niż 30 m; dla istniejących obiektów wyższych niż ustalone w planie dopuszcza się ich przebudowę i remont;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od strony drogi publicznej;

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

6) 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;

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

8) 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 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) w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się następujące zasady ochrony rowów odwadniających oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym:
 - a) nakazuje się zachowanie ciągłości przepływu wód w rowach odwadniających, z zastrzeżeniem lit. b i c;
 - b) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie rowów odwadniających oraz zmiany ich lokalizacji w obrębie terenu;
 - c) dopuszcza się miejscowe przekrycie, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem;
- 5) 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) nakaz przestrzegania przepisów odrębnych oraz ustaleń §13 pkt 3-5;
 - b) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem §13 pkt 10 lit. b;
- 6) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska:
 - a) dla terenu oświaty UO jako „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN jako "terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
 - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MNU jako "terenów mieszkaniowo-usługowych”;
- 7) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać i potencjalnie znacząco na środowisko, z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
- 8) 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: wskazuje się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - kapliczka murowana z I poł. XX w., dla którego ustala się zachowanie z dopuszczeniem remontu.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: 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.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenu UO – 2000 m²;
 - b) dla terenu US – 2000 m²;
 - c) dla terenów MNU – 1000 m²;

- d) dla terenów MN – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) dla terenu UO – 20 m;
 - b) dla terenu US – 20 m;
 - c) dla terenów MNU – 20 m;
 - d) dla terenów MN – 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 obszaru wymagającego 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: na rysunku planu wskazuje się informacyjnie obszary o utrudnionych warunkach posadowienia.

§ 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 dróg zapewniających powiązania z układem zewnętrznym: ul. Witosa (II.1KDG) jako drogi klasy głównej i ul. Radzywińskiej (II.1KDZ) jako drogi klasy zbiorczej;
- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi klasy głównej (II.1KDG), klasy zbiorczej (II.1KDZ), klasy dojazdowej od II.1KDD do II.5KDD, drogi wewnętrzne II.1KDW i II.2KDW oraz ciągi pieszo-jezdne II.1KPJ i II.2KPJ, przy czym obsługę działek z drogi wojewódzkiej II.1KDG dopuszcza się wyłącznie w przypadku braku możliwości ich obsługi komunikacyjnej z dróg KDD i KPJ, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:
 - a) minimum 6 m dla dojazdu od 1 do 6 działek budowlanych;
 - b) minimum 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek budowlanych;
 - c) dla dróg nieprzelotowych na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 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:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych w terenie II.1RZ, II.1US oraz II.1UO;
- 3) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług;
- 4) dla usług należy przewidywać miejsca do pakowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

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

- 1) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 2) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania według wskaźników, z zastrzeżeniem pkt. 3 i 5-6:
- a) dla funkcji mieszkalnej - 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
 - b) dla usług, w tym handlu i biur - 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na lokal, z zastrz. lit. c-f;
 - c) dla szkół - 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;
 - d) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie;
 - e) dla hoteli minimum 35 miejsc do parkowania na 100 łóżek;
 - f) dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;
- 3) miejsca do parkowania dla usług należy przewidzieć jako ogólnodostępne;
- 4) dla terenu szkoły dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych zlokalizowanych w obrębie przyległych dróg publicznych;
- 5) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia;
- 6) na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości 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 usytuowanie infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
- 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 \varnothing 50 mm;
 - b) dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu realizacji sieci wodociągowej;
 - c) dopuszcza się budowę ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych oraz ujęć wody podziemnej na potrzeby technologiczne na warunkach przepisów odrębnych;
 - d) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) nakazuje się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej o minimalnej średnicy rur \varnothing 50 mm;
 - b) dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
 - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni dla działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m² i szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 po jej wybudowaniu; minimalna średnica rur \varnothing 50 mm;
 - 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; minimalna średnica rur \varnothing 50 mm;
 - c) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- 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 urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
 - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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 stałych;
 - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy \varnothing 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) nakazuje się zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia;
 - c) nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych;
 - d) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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 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 MNU i MN - 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 **II.1UO**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: usługi oświaty;
- b) uzupełniające: usługi rekreacji i sportu, usługi kultury;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m², z zastrzeżeniem lit. d;

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 nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak w lit. c;

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;

f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%;

g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

h) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;

i) maksymalna wysokość zabudowy 13 m, w tym:

- dla budynków usługowych - 13 m;
- dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m;

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

3) obsługa komunikacyjna:

- a) dojazd z ul. Witosa (II.1KDG) na warunkach przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- b) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych podziemnych pod boiskami i terenami zieleni.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **II.1US** ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- b) uzupełniające: usługi służące funkcji podstawowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych takich jak np. boiska trawiaste, korty tenisowe, place zabaw, itp., 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, garaży;
- b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych, w tym zbiorników retencyjnych;
- c) dopuszcza się lokalizację wód powierzchniowych, komunikacji pieszej i rowerowej;
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m², z zastrzeżeniem lit. e;
- 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 nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak w lit. d;
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%;
- h) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
- i) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- j) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m (1 kondygnacja nadziemna);
- k) dachy płaskie;

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

4) obsługa komunikacyjna: z drogi II.1KDG na warunkach przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.1MNU**, **II.2MNU**, **II.3MNU** i **II.4MNU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dla terenu II.2MNU dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, bez zwiększania uciążliwości dla działek sąsiadujących;

- b) budynki realizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², z zastrzeżeniem lit. d;
- 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, przy czym nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w lit. c;
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%;
- g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- h) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
- i) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych 12 m;
- dla budynków usługowych 10 m;
- dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m;
- j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych;
- 3) obsługa komunikacyjna: obsługę działek z drogi wojewódzkiej II.1KDG dopuszcza się wyłącznie w przypadku braku możliwości ich obsługi komunikacyjnej z dróg KDD i KPJ, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.1MN, II.2MN, II.3MN, II.4MN i II.5MN** 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: 800 m², z zastrzeżeniem lit. c;
 - 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, przy czym nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w lit. b;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%;
 - f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
 - g) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych 12 m;
- dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m;

- i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych;
- 3) dla terenów II.1MN w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (część terenu, zgodnie z rysunkiem planu) ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 9, w tym m.in. nakazuje się zachowanie ukształtowania oraz rzędnych wysokościowych terenu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.1RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: łąki, pastwiska;
 - b) uzupełniające: terenowe urządzenia sportu i rekreacji (tj. drogi rowerowe, boiska, przystań rzeczna), zbiornik retencyjny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie turystyczne w formie urządzeń terenowych;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
 - d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;
- 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (część terenu, zgodnie z rysunkiem planu) ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 9, w tym m.in. nakazuje się zachowanie ukształtowania oraz rzędnych wysokościowych terenu.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolem **II.1ZL, II.2ZL, II.3ZL, II.4ZL, II.5ZL, II.6ZL i II.7ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.1KDW i II.2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu **II.1KDW** - minimum 8 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania;
 - b) dla terenu **II.2KDW** - minimum 8 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.1KPJ i II.2KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciągi pieszo-jezdne;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu **II.1KPJ** - minimum 8 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania;
 - b) dla terenu **II.2KPJ** - minimum 8 m.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.1KDG** (ul. Witosa - droga wojewódzka 635) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: w części północnej minimum 16,6 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona wschodnia linia rozgraniczająca; w części południowej minimum 18,8 m.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.1KDZ** (ul. Radzymińska) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: minimum 8,4 m w granicach obszaru planu; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona wschodnia linia rozgraniczająca.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **II.1KDD**, **II.2KDD**, **II.3KDD**, **II.4KDD** (ul. Dobra) i **II.5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) II.1KDD - 10 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania;
 - b) II.2KDD - minimum 10 m;
 - c) II.3KDD - minimum 10 m;
 - d) II.4KDD - minimum 8,5 m;
 - e) II.5KDD - minimum 3,5 m w obszarze planu, ustalona północna linia rozgraniczająca drogi.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

Marek Górski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Wołominie
 z dnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCIACH: CZARNA, HELENÓW I WOŁOMIN W GMINIE WOŁOMIN - ETAP II

Wyłożenie do publicznego wglądu od 8 grudnia 2022 r. do 4 stycznia 2023 r.

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.	10.	11.
1.	16.01.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 1568/01</i>	Wniosek o przeniesienie drogi w kierunku północnym – lokalizację wzdłuż granicy.		II.1KDD		x			Uwaga nieuwzględniona częściowo – nie wyznaczono innego przebiegu drogi, drogę zlikwidowano.
2.	18.01.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 1840/01</i>	Sprzeciw wobec przebiegu w projekcie planu dróg II.1KDD i II.2KDD. Projektowane drogi otworzą możliwości dla firm deweloperskich i negatywnych skutków ich działalności.		II.1KDD II.2KDD		x			Uwaga nieuwzględniona częściowo - drogę II.2KDD zachowano, równocześnie przekształcając w ciąg pieszo-jezdny KPJ.
3.	18.01.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 1841/01</i>	Sprzeciw wobec przebiegu w projekcie planu dróg II.1KDD i II.2KDD. Projektowane drogi przebiegają przez obszar podmokły, z liczną zwierzyną. Istnieje wystarczająca komunikacja.		II.1KDD II.2KDD		x			Uwaga nieuwzględniona częściowo - drogę II.2KDD zachowano, równocześnie przekształcając w ciąg pieszo-jezdny KPJ.
4.	18.01.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 1843/01</i>	Droga poprowadzona jest pod skosem co powoduje zajęcie większej powierzchni działki. Wniosek o zaprojektowanie drogi w linii prostej, pod kątem 90 ° względem granic działek, tak jak na działkach sąsiednich	dz. ew. 50 obr. Czarna 04	II.1KDD		x			Uwaga nieuwzględniona częściowo – nie wyznaczono innego przebiegu drogi, drogę zlikwidowano.
5.	19.01.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 1980/01</i>	Brak zgody na przecięcie działki od ul. Witosza. Wniosek o drogę na końcu działki, na wprost ul. Kochanowskiego.	dz. ew. 89/4, 89/5 obr. Czarna 04	II.5KDD (obecnie II.1KDD) II.6KDD		x			Uwaga nieuwzględniona częściowo w zakresie drogi II.5KDD. Drogę II.5KDD wyznaczono na skutek licznych wniosków właścicieli działek. W projekcie planu wyznaczono nowe tereny zabudowy, dla których należy zapewnić obsługę komunikacyjną.
6.	19.01.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 2058/01</i>	Brak zgody na odstąpienie metrażu z działki pod budowę drogi w poprzek działki. Dla działki została wydana decyzja o warunkach zabudowy 175/WZ/2022. Budowa drogi uniemożliwi realizację 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.	dz. ew. 86/9 (d. 86/2) obr. Czarna 04	II.5KDD (obecnie II.1KDD)		x			Uwaga nieuwzględniona częściowo w zakresie rezygnacji z drogi (drogę przesunięto w stronę południową zmniejszając teren Wnioskodawcy zajęty pod drogę) - w projekcie planu wyznaczono nowe tereny zabudowy, dla których należy zapewnić obsługę komunikacyjną. Drogę II.5KDD wyznaczono na skutek licznych wniosków właścicieli działek. Ponadto powierzchnia działki 86/9 nie pozwala na wydzielenie dwóch działek

										budowlanych, dla których projekt planu określa minimalną powierzchnię na 800 m ² , również w przypadku nie wydzielania wskazanej drogi.
7.	20.01.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 2288/01</i>	Wniosek o przeniesienie drogi w kierunku rowu na granicę działek 34/6 i 34/7. Wniosek o zniesienie z działki terenu zalewowego.	dz. ew. 34/7 obr. Czarna 04	II.1KDD		x			Uwaga nieuwzględniona częściowo – nie wyznaczono innego przebiegu drogi, drogę zlikwidowano. Granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wynikają z opublikowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego.

Uwagi wniesione podczas II wyłożenia do publicznego wglądu od 22 lutego 2023 r. do 16 marca 2023 r.

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.	10.	11.
1.	6.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 6731/03</i>	Do dz. ew. 11 dojeżdżam przez dz. ew. 16 (droga gminna). Chcemy z właścicielami działek 7, 8, 9, 10 i 11 prosić o utworzenie drogi dojazdowej o szer. 7 m, po powyższych działkach wzdłuż ich południowej granicy.	dz. ew. 11 obr.04 Czarna	II.1MN		x			Projekt planu umożliwi i określa zasady wydzielania drogi wewnętrznej, która zapewni obsługę komunikacyjną wskazanych w uwadze działek.
2.	6.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 6732/03</i>	Zwracam się o uwzględnienie w planie zagospodarowania do działek 7, 8, 9, 10 i 11 poprzez istniejącą drogę gminną numer 16.	dz. ew. 10 obr.04 Czarna	II.1MN		x			Projekt planu umożliwi i określa zasady wydzielania drogi wewnętrznej, która zapewni obsługę komunikacyjną wskazanych w uwadze działek.
3.	6.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 6733/03</i>	Do działki numer 9 dojeżdżam przez działki numer 16 oraz 7 i 8. Działka 16 to jest droga. Chcemy łącznie z sąsiadami - właścicielami działek nr 7, 8, 10 i 11 utworzyć drogę dojazdową o szerokości 7 m do naszych działek.	dz. ew. 9 obr.04 Czarna	II.1MN		x			Projekt planu umożliwi i określa zasady wydzielania drogi wewnętrznej, która zapewni obsługę komunikacyjną wskazanych w uwadze działek.
4.	6.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 6734/03</i>	Nie stawiam sprzeciwu co do utworzenia na mojej działce drogi o szer. 7 m do działek sąsiednich nr 8, 9, 10 i 11 wzdłuż południowej granicy tej działki. Umożliwi to dostęp tym działkom oraz mojej do ul. Witosa przez dz. ew. 16 - drogę gminną.	dz. ew. 7 obr.04 Czarna	II.1MN		x			Projekt planu umożliwi i określa zasady wydzielania drogi wewnętrznej, która zapewni obsługę komunikacyjną wskazanych w uwadze działek.
5.	6.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 6840/03</i> Podpisane przez 4 osoby	Zgłaszamy zapotrzebowanie na poprowadzenie drogi gminnej wzdłuż następujących działek, od ich zachodniej strony: 41, 42, 43/4, 44/9, 44/8, 44/7, 44/2, 47, 48. Zapotrzebowanie to argumentujemy dużą gęstością zabudowy w tym obszarze, jak również sąsiedztwem niezabudowanych działek, które w momencie utworzenia	dz. ew. 41, 42, 43/4, 44/9, 44/8, 44/7, 44/2, 47, 48 obr.04 Czarna	II.1MN II.2MNU		x			Projekt planu umożliwi i określa zasady wydzielania drogi wewnętrznej, która zapewni obsługę komunikacyjną wskazanych w uwadze działek.

			drogi dojazdowej miałyby szansę na dalszy rozwój i zagospodarowanie.						
6.	7.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 6945/03</i>	Poparcie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wnoszący uwagę po zapoznaniu się z całym projektem wyraża poparcie dla całego planu zagospodarowania przestrzennego.	obszar planu			x		Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej wyznaczenia dróg wewnętrznych na terenie II.1MN oraz zmiany wskaźników intensywności zabudowy.
7.	7.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 6947/03</i>	Po zapoznaniu się z projektem planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Czarna etap II informuję, że jako współwłaścicielka działek nr 82, 83, 84, 85 i 86/1 w obrębie 04 akceptuję proponowane ustalenia planu. Zarówno funkcje terenu jak i pozostałe parametry zabudowy nieruchomości są w pełni akceptowalne i mam nadzieję, że w takiej wersji plan zostanie uchwalony. W dotychczasowej korespondencji z urzędem deklarowałam już zamiar nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy Wołomin gruntów przewidzianych w planie miejscowym pod drogi publiczne i tę deklarację podtrzymuję.	obszar planu			x		Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej wyznaczenia dróg wewnętrznych na terenie II.1MN (nie dotyczy działek Wnioskodawcy) oraz zmiany wskaźników intensywności zabudowy.
8.	9.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 7130/03</i>	Jestem współwłaścicielem działek numer 82, 83, 84, 85 i 86/1 w obrębie 04 w Czarnej. Udostępniono do wglądu projekt planu zagospodarowania przestrzennego w pełni odpowiada moim oczekiwaniom. Przyjęte wartości w zakresie powierzchni i intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej pozwolą na racjonalne zagospodarowanie działek, a przede wszystkim wprowadzone w planie rozwiązania komunikacyjne zapewnią dostęp nieruchomości do drogi publicznej, którego dzisiaj brakuje. Mam nadzieję, że projekt planu uzyska akceptację i zostanie uchwalony w takiej wersji. We wcześniejszych pismach kierowanych do Urzędu deklarowałam zamiar nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy Wołomin gruntów przewidzianych w planie miejscowym pod drogi publiczne i tę deklarację podtrzymuję.	obszar planu			x		Dla działek Wnioskodawcy uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zachowania wskaźników intensywności zabudowy. Ponadto na skutek uwzględnienia licznych uwag dla obsługi komunikacyjnej terenu II.1MN (nie dotyczy działek Wnioskodawcy) wyznaczono tereny dróg wewnętrznych oraz obniżono wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy dla terenów MN i MNU.
9.	22.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 8487/03</i>	Zgłaszam zapotrzebowanie na poprowadzenie drogi gminnej przez działki drogowe prywatne numer 46, 45, 44/1, 43/3, 44/6 oraz przez zachodnią krawędź działki numer 41. W tej okolicy droga jest konieczna ze względu na istniejącą zabudowę ponadto wyjazd z działki na drogę gminną jest niebezpieczny - grozi potrąceniem idącego	dz. ew. 41, 43/3, 44/1, 44/6, 45, 46 obr.04 Czarna	II.1MN II.2MNU		x		Projekt planu umożliwi i określa zasady wydzielenia drogi wewnętrznej, która zapewni obsługę komunikacyjną wskazanych w uwadze działek.

			chodnikiem.						
10.	22.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 8488/03</i>	Zgłaszam zapotrzebowanie na poprowadzenie drogi gminnej przez działki drogowe prywatne numer 46, 45, 44/1, 43/3, 44/6 oraz przez zachodnią krawędź działki numer 41.	dz. ew. 41, 43/3, 44/1, 44/6, 45, 46 obr.04 Czarna	II.1MN II.2MNU		x		Projekt planu umożliwia i określa zasady wydzielenia drogi wewnętrznej, która zapewni obsługę komunikacyjną wskazanych w uwadze działek.
11.	22.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 8489/03</i>	Zgłaszam zapotrzebowanie na poprowadzenie drogi gminnej przez działki drogowe prywatne numer 46, 45, 44/1, 43/3, 44/6 oraz przez zachodnią krawędź działki numer 41.	dz. ew. 41, 43/3, 44/1, 44/6, 45, 46 obr.04 Czarna	II.1MN II.2MNU		x		Projekt planu umożliwia i określa zasady wydzielenia drogi wewnętrznej, która zapewni obsługę komunikacyjną wskazanych w uwadze działek.
12.	29.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9295/03</i>	2. Proszę o zwężenie drogi na podstawie obecnego projektu — tj. w poprzek mojej działki nr 62 również do szerokości 8 m z nawrotką na granicy działek 62 i 60 w równych proporcjach np. po 4 m (wariant 1 załącznika).	dz. ew. 62 obr. 04 Czarna	II.2MNU		x		Projekt planu umożliwia i określa zasady wydzielenia drogi wewnętrznej, która zapewni obsługę komunikacyjną wskazanych w uwadze działek.
13.	29.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9295/03</i>	3. Jeżeli pkt 2 jest niemożliwy do zrealizowania to proszę o przesunięcie w całości tzw. „nawrotki” na działkę sąsiednią o nr 60 - ta działka obecnie pozostaje bez dojazdu - właściciele działki też są zainteresowani dojazdem do działki a dojazdową po działce nr 62 o szerokości 8 m, (wariant 2 załącznika).	dz. ew. 62 obr. 04 Czarna	II.2MNU		x		Projekt planu umożliwia i określa zasady wydzielenia drogi wewnętrznej, która zapewni obsługę komunikacyjną wskazanych w uwadze działek.
14.	29.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9295/03</i>	4. Jednocześnie, podczas drugiej dyskusji nad projektem w UM były już zgłaszane liczne uwagi, które nie dotyczą drogi prowadzonej bezpośrednio przez moją działkę. Wg mnie rozwiązania przedłożone przez UM, przyczynią się do rozwoju miejscowości Czarna a moja propozycja poprowadzenia drogi nie wpływa na warunki środowiskowe podnoszone podczas dyskusji społecznej. Las jest ominięty od czoła mojej działki, choć w rzeczywistości las zanikł już prawie w całości tak samo jak po stronie Wołomina - tereny bagienne, podmokłe, drzewa uschły a ich odtworzenie jest syzyfową pracą. Na spotkaniu zgłaszane były również uwagi dotyczące ograniczenia wielkości i parametrów budynków mieszkalnych — one też nie dotyczą mojej działki. W sąsiedztwie, istnieją już budynki i plan zagospodarowania powinien być zachowany w strukturze obowiązującej lub analogicznej do istniejących budowli z ich parametrami. Proszę o nieograniczanie parametrów dla budownictwa mieszkalnego i utrzymanie parametrów z przedłożenia pierwszego projektu. Proszę Panią Burmistrz o realizację inwestycji wg najkorzystniejszego	obszar planu			x		Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej wskaźników intensywności zabudowy. Na skutek uwzględnienia licznych uwag dla obsługi komunikacyjnej terenu II.1MN wyznaczono tereny dróg wewnętrznych oraz obniżono wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy dla terenów MN i MNU.

			rozwiązania poprowadzenia drogi dojazdowej/zjazdowej — dla Państwa i dla działek nr 62 i 60. Jednocześnie, Jeżeli UM zdecydował by się na poprowadzenie drogi dojazdowej wg projektu wyłożenie 1 proszę o zachowanie wzdłuż działki nr 62 szerokości drogi 8 m.						
15.	30.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9699/03</i>	Wpisanie do projektu mpzp i wrysowanie na rysunek realizację postulatów wynikający z zapisów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.	obszar planu	rysunek planu tekst planu		x		Zgodnie z orzecznictwem oraz z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody w planach miejscowych nie należy powielać ustaleń przepisów odrębnych. Obowiązują one niezależnie od planu miejscowego.
16.	30.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9699/03</i>	Wpisanie do projektu mpzp i wrysowanie na rysunek wszystkich drzew i grup drzew o wymiarach pomnikowych, przyrodniczo i historycznie cennych.	obszar planu	rysunek planu tekst planu		x		W obszarze nie występują pomniki przyrody ani drzewa o wymiarach pomnikowych
17.	30.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9699/03</i>	Korekta prognozy oddziaływania na środowisko do projektu MPZP, który w obecnej formie nie uwzględnia żadnych elementów przyrodniczych na terenie.	POS			x		Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i swoją treścią i zakresem szczegółowości odpowiada zakresowi wymaganemu dla planów miejscowych. Prognoza uzyskała wymagane przepisami uzgodnienia i opinie, m.in. pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo WOOŚ-III.410.493.2021.JD z 8 listopada 2021 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo ZNS.470.91.15.2021 z 23.07 2021 r.).
18.	30.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9699/03</i>	Rezygnacja z zabudowy na terenach szczególnie zagrożonych powodzią jak również w bliskiej odległości od rzeki. Na terenie II.IUS - cennym przyrodniczo wskazuje się możliwość zabudowy z liniami zabudowy — wnosimy o usunięcie powyższego.	obszar planu	II.IUS obszary szczególnego zagrożenia powodzią		x		Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej realizacji zabudowy w bliskiej odległości od rzeki na terenie II.IUS. Teren II.IUS to teren objęty obowiązującym planem miejscowym (Uchwała Nr XVI-63/2000 z dnia 11 maja 2000 r. Rady Gminy Wołomin w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin - publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 62 z 12 czerwca 2000, poz. 640), w którym możliwa jest realizacja zabudowy w granicach podobnych jak w projekcie planu.
19.	30.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9699/03</i>	Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70% dla MN (jest 40%) i 60% MNU.	obszar planu	tereny MN i MNU		x		Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone zostały w nawiązaniu do parametrów zabudowy istniejącej.
20.	30.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9699/03</i>	Wprowadzenie nakazu zagospodarowania wód opadowych na własnej działce bez możliwości odprowadzania nadmiaru do kanalizacji burzowej.	obszar planu	tekst planu		x		W projekcie planu ustalono priorytet dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej a odprowadzenie do „rowów

										lub do ziemi (...) lub do systemu kanalizacji deszczowej" jest jedynie dopuszczeniem, dotyczącym nadmiaru tych wód, powstałego np. na skutek opadów nawałnych. Brak takiego dopuszczenia powodować będzie zalewanie, podtapianie działek.
21.	30.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9699/03</i>	Wprowadzenie zakazu kondygnacji podziemnych co najmniej na terenie, gdzie wody gruntowe są powyżej -150 cm.	obszar planu	tekst planu		x			Plan miejscowy nie może uzależniać możliwości realizacji inwestycji (kondygnacji podziemnych) od parametru, który nie jest stały, zmienia się w czasie., np. w zależności od opadów czy „suchości” roku.
22.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9783/03</i>	1. Jako mieszkanka Czarnej nie zgadzam się z wnioskami Pań ze stowarzyszenia ekologicznego dotyczącymi gospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Czarna przedstawionymi na spotkaniu, które odbyło się w budynku Urzędu Miasta w Wołominie dnia 6 marca 2023 r. W mojej opinii plan zagospodarowania jak i zasady ochrony środowiska przedstawiony przez Urząd Miasta są odpowiednie dla tego terenu.	obszar planu dz. ew. 50 obr. 04 Czarna			x			Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zachowania układu komunikacyjnego i wskaźników intensywności zabudowy. Na skutek uwzględnienia licznych uwag dla obsługi komunikacyjnej terenu II.1MN wyznaczono tereny dróg wewnętrznych oraz obniżono wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy dla terenów MN i MNU.
23.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9783/03</i>	2. Akceptuję przeprowadzenie drogi na terenie obszaru II.2MN. Jednocześnie zwracam się z prośbą by droga przebiegała pod kątem 90 ° względem granicy działki numer 50. Prośbę o usytuowanie drogi motywuje tym, że przedstawiony na wcześniejszym projekcie układ drogi na działce 50 powodował zajęcie większej powierzchni działki, co w mojej opinii jest niekorzystne pod kątem podziału działki.	dz. ew. 50	II.1MN Droga projektowana jak na I wyłożeniu		x			Na skutek uwzględnienia licznych uwag dla obsługi komunikacyjnej terenu II.1MN wyznaczone zostaną tereny dróg wewnętrznych.
24.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9791/03</i>	Proszę o przywrócenie drogi z wyłożenia I lub zaprojektowanie drogi jak na rysunku w załączeniu (uzgodnione z właścicielem działki o numerze 62 z obręb 04). W przypadku zatwierdzenia projektu z wyłożenia II działki 59 i 60 obręb 04 są pozbawione dojazdu, ponieważ działka 61 obręb 04 jest objęta UPUL. 2. Czy gmina zamierza wystąpić do Marszałka Wojewódzkiego o odlesienie?	dz. ew. 59, 60, 61 obr. 04 Czarna	II.1MN Droga projektowana jak na I wyłożeniu		x			Na skutek uwzględnienia licznych uwag dla obsługi komunikacyjnej terenu II.1MN wyznaczone zostaną tereny dróg wewnętrznych. Zgodnie ze studium dz. ew. nr 61 przeznaczona jest jako ZL, więc nie było podstaw do wystąpienia do Marszałka o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
25.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9801/03</i>	Po zapoznaniu się z wyłożonym do wglądu planem wnoszę o utrzymanie go w całości. Proponowane w nim rozwiązania zapewnią obsługę komunikacyjną działkom, które nie mają dostępu do drogi. W szczególności proszę o zachowanie projektowanej drogi od ulicy Radzywińskiej, gdyż jako właściciel działki 95 obręb Czarna 04 na chwilę	obszar planu dz. ew. 95 obr. 04 Czarna			x			Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zachowania układu komunikacyjnego i wskaźników intensywności zabudowy. Na skutek uwzględnienia licznych uwag dla obsługi komunikacyjnej terenu II.1MN wyznaczono tereny dróg wewnętrznych oraz obniżono wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy dla terenów MN

			obecną nie posiadam do niej dostępu.							i MNU.
26.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9809/03</i> <i>podpisane przez</i> <i>10 osób</i>	Wnosimy o przedłużenie ulicy Dobrej i połączenie jej z ulicą Orzeszkową w miejscowości Czarna a tym samym zapewnienie ciągłości komunikacyjnej oraz dostępu do działek stanowiących naszą własność.	teren poza obszarem planu	teren poza obszarem planu		x			Wniosek dotyczy terenów położonych poza obszarem planu. Uwaga bezzasadna.
27.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9810/03</i> <i>podpisane przez</i> <i>10 osób</i>	Zwracamy się z prośbą o uwzględnienie w założeniach do powstającego planu zaprojektowania ulicy Dobrej i połączenia jej z ulicą Orzeszkową.	teren poza obszarem planu	teren poza obszarem planu		x			Wniosek dotyczy działek położonych poza obszarem planu. Uwaga bezzasadna.
28.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9849/03</i>	Wnioskuje o przywrócenie planów zagospodarowania przestrzennego Urzędu Miasta Wołomin zawierającego drogę na terenie II.2MN. Akceptuję przeprowadzenie drogi na terenie obszaru II.2MN. Jednocześnie zwracam się z prośbą o zmianę projektu tak, aby droga przebiegała pod kątem 90 ° względem granicy działki numer 50. Na projekcie droga na działce nr 50 jest poprowadzona pod skosem. Prośbę o przeprojektowanie drogi motywuję tym, że przedstawiony w projekcie układ drogi na działce 50 powoduje zajęcie większej powierzchni działki, co w mojej opinii jest niekorzystne pod kątem podziału działki.	dz. ew. 50 obr. 04 Czarna	II.1MN droga projektowana jak na I wyłożeniu		x			Na skutek uwzględnienia licznych uwag dla obsługi komunikacyjnej terenu II.1MN wyznaczono tereny dróg wewnętrznych.
29.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9849/03</i>	Jako mieszkanka Czarnej kategorycznie nie zgadzam się z wnioskami Pań ze stowarzyszenia ekologicznego, dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Czarna przedstawionymi na spotkaniu które odbyło się w budynku Urzędu Miasta Wołomin dnia 6 marca 2023 r. W mojej opinii plan przedstawiony przez urząd miasta jest optymalny dla tego terenu.	obszar planu			x			Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej wskaźników intensywności zabudowy. Na skutek uwzględnienia licznych uwag obniżono wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy dla terenów MN i MNU.
30.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9869/03</i>	Pozostawienie układu komunikacyjnego z ostatniego wyłożenia (bez drogi).		II.2MN Droga projektowana jak na I wyłożeniu		x			Na skutek uwzględnienia licznych uwag dla obsługi komunikacyjnej terenu II.1MN wyznaczono tereny dróg wewnętrznych.
31.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9869/03</i>	Zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do max 0,3 dla terenów dotychczas niezagospodarowanych 3MNU, 1MN, 2MN i 4MNU.	obszar planu	tereny MN		x			Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy.
32.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9869/03</i>	Zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,5 dla terenów 1MNU i 2MNU.	obszar planu	tereny MNU		x			Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy.
33.	31.03.2023	osoba fizyczna	Pozostawienie układu komunikacyjnego z		II.1MN		x			Na skutek uwzględnienia licznych uwag

		<i>L. dz. 9871/03</i>	ostatniego wyłożenia (bez drogi).		droga projektowana jak na I wyłożeniu				dla obsługi komunikacyjnej terenu II.1MN wyznaczono tereny dróg wewnętrznych.
34.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9871/03</i>	Zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do max 0,3 dla terenów dotychczas nie zagospodarowanych 3MNU, 1MN, 2MN i 4MNU.	obszar planu	tereny MN		x		Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy.
35.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9871/03</i>	Zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,5 dla terenów 1MNU i 2MNU.	obszar planu	tereny MNU		x		Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy.
36.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9874/03</i>	Wpisanie do projektu mpzp i wrysowanie na rysunek realizację postulatów wynikający z zapisów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.	obszar planu	rysunek planu tekst planu		x		Zgodnie z orzecznictwem oraz z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody w planach miejscowych nie należy powielać ustaleń przepisów odrębnych. Obowiązują one niezależnie od planu miejscowego.
37.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9874/03</i>	Wpisanie do projektu mpzp i wrysowanie na rysunek wszystkich drzew i grup drzew o wymiarach pomnikowych, wartościowych i cennych ze względów krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowo-historycznych.	obszar planu	rysunek planu tekst planu		x		W obszarze nie występują pomniki przyrody ani drzewa o wymiarach pomnikowych
38.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9874/03</i>	Korekta prognozy oddziaływania na środowisko do projektu MPZP, który w obecnej formie nie uwzględnia żadnych elementów przyrodniczych na terenie — ani w zakresie świata roślinnego ani zwierzęcego!	POS			x		Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i swoją treścią i zakresem szczegółowości odpowiada zakresowi wymaganemu dla planów miejscowych. Prognoza uzyskała wymagane przepisami uzgodnienia i opinie, m.in. pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo WOOŚ-III.410.493.2021.JD z 8 listopada 2021 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo ZNS.470.91.15.2021 z 23.07 2021 r.).
39.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9874/03</i>	Rezygnacja z zabudowy na terenach szczególnie zagrożonych powodzią jak również w bliskiej odległości od rzeki. Na terenie II.1US - cennym przyrodniczo wskazuje się możliwość zabudowy z liniami zabudowy — wnosimy o usunięcie powyższego z planu.	obszar planu	II.1US obszary szczególnego zagrożenia powodzią		x		Na terenie zalewowym nie jest dopuszczona zabudowa. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej realizacji zabudowy w bliskiej odległości od rzeki na terenie II.1US. Teren II.1US to teren objęty obowiązującym planem miejscowym (Uchwała Nr XVI-63/2000 z dnia 11 maja 2000 r. Rady Gminy Wołomin w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin - publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 62 z 12 czerwca 2000, poz. 640), w którym możliwa jest realizacja zabudowy w granicach

										podobnych jak w projekcie planu.
40.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9874/03</i>	Wprowadzenie nakazu zachowania rowów odwadniających odkrytych z istniejącą roślinnością naturalną i zakaz ich zakrywania.	obszar planu	tekst planu		x			Istniejące rowy to rowy odwadniające, czyli zgodnie z ustawą Prawo wodne urządzenia melioracji wodnych. Dla pełnienia tej funkcji konieczne jest ich okresowe, kilka razy w roku wykaszanie. Trudno więc mówić o naturalnej roślinności, ponieważ przez większość roku to powierzchnie trawiaste. Konieczne jest zachowanie możliwości przejazdu przez rowy, co wiąże się z dopuszczeniem ich miejscowego przekrywania.
41.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9874/03</i>	Wpisanie do planu zakazu: - zmiany ukształtowania terenu poprzez nawożenie ziemi, - zmiany stosunków wodnych.	obszar planu	tekst planu		x			Zgodnie z orzecznictwem oraz z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody w planach miejscowych nie należy powielać ustaleń przepisów odrębnych. W tym przypadku przepisy te znajdują się w Art. 234 ust.1 Prawa wodnego.
42.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9874/03</i>	Doprowadzenie planu do zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Wnosimy o zmianę MNU na MN i dopuszczenie zabudowy usługowej pod warunkiem jednakże wykonania zabudowy wiodącej mieszkaniowej.	obszar planu	rysunek planu tekst planu		x			Projekt mpzp <u>jest zgodny</u> ze Studium, które w rozdziale „2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów” dla terenów MN ustala „w obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych, w oparciu o ustalenia planów miejscowych”.
43.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9874/03</i>	Zmiana parametrów urbanistycznych dopuszczalnej inwestycji na terenach MN — zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do max. 0,3 dla terenów dotychczas niezagospodarowanych.	obszar planu	tereny MN		x			Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy.
44.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9874/03</i>	Zmiana parametrów urbanistycznych dopuszczalnej inwestycji na terenach MNU — zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do max. 0,5.	obszar planu	tereny MNU		x			Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy..
45.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9874/03</i>	Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70% dla MN (jest 40%) i 60% MNU.	obszar planu	tereny MN i MNU		x			Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone zostały w nawiązaniu do parametrów zabudowy istniejącej.
46.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9874/03</i>	Wprowadzenie nakazu zagospodarowania wód opadowych na własnej działce bez możliwości odprowadzania nadmiaru do kanalizacji burzowej.	obszar planu	tekst planu		x			W projekcie planu ustalono priorytet dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej a odprowadzenie do „rowów lub do ziemi (...) lub do systemu kanalizacji deszczowej” jest jedynie dopuszczeniem, dotyczącym nadmiaru tych wód, powstałego np. na skutek opadów nawalnych. Brak takiego dopuszczenia powodować będzie zalewanie, podtapianie działek.

47.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9874/03</i>	Wprowadzenie zakazu kondygnacji podziemnych co najmniej na terenie, gdzie wody gruntowe są powyżej —150 cm.	obszar planu	tekst planu		x			Plan miejscowy nie może uzależniać możliwości realizacji inwestycji (kondygnacji podziemnych) od parametru, który nie jest stały, zmienia się w czasie., np. w zależności od opadów czy „suchości” roku.
48.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9874/03</i>	Określenie normy hałasu dla obszaru obecnie zaznaczonego jako MNU jako normy dla zabudowy jednorodzinnej.	obszar planu	tereny MNU tekst planu		x			Tereny MNU wyznaczone zostały wzdłuż drogi wojewódzkiej (droga klasy głównej). Jest to istniejąca droga o dużej uciążliwości zarówno pochodzącej z zanieczyszczeń od drogi jak i hałasowej. Zgodnie z literaturą uciążliwości od drogi tej klasy sięgają 100-150 m od drogi. W związku z tym tereny te bardziej wskazane są pod zabudowę usługową niż mieszkaniową, szczególnie od strony drogi. Zabudowa usługowa zlokalizowana w pierwszej linii od drogi stanowić będzie przesłonę akustyczną dla głębiej położonej zabudowy mieszkaniowej. Na terenach tych są już istniejące obiekty usługowe, takie jak hurtownie budowlane, gastronomia czy handel. Ustalenie dla terenów MNU normy hałasu jak dla terenów „mieszkaniowo-usługowych” jest prawidłowe. Zapisy takie zostały zaakceptowane przez instytucje opiniujące i uzgadniające projekt planu.
49.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9874/03</i>	Dopuszczenie tylko usług niewykraczających oddziaływaniem poza swoją działkę (a nie tylko usług niebędących potencjalnie i znacząco oddziałującymi na środowisko).	obszar planu	tekst planu		x			<i>Zgodnie z orzecznictwem „brak jest podstaw do sformułowania w planie miejscowym definicji usług uciążliwych i nieuciążliwych oraz działalności uciążliwej, w sposób nieadekwatny do używanego w przepisach z zakresu ochrony środowiska pojęcia przedsięwzięć znacząco oddziałujących lub mogących znacząco oddziaływać na środowisko”, „obecnie pod pojęciem działalności nieuciążliwej należy rozumieć każdą inną działalność niż wymienione w odrębnych przepisach przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko”.</i>
50.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9883/03</i>	Korekta prognozy oddziaływania na środowisko do projektu MPZP, który w obecnej formie nie uwzględnia żadnych elementów przyrodniczych na terenie - ani w zakresie świata roślinnego ani zwierzęcego!	POS			x			Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i swoją treścią i zakresem szczegółowości odpowiada zakresowi wymaganemu dla planów miejscowych. Prognoza uzyskała wymagane przepisami uzgodnienia i opinie, m.in. pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo WOOŚ-III.410.493.2021.JD z 8 listopada 2021 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w

										Wołominie (pismo ZNS.470.91.15.2021 z 23.07.2021 r.).
51.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9883/03</i>	Rezygnacja z zabudowy na terenach szczególnie zagrożonych powodzią jak również w bliskiej odległości od rzeki. Na terenie II.1US - cennym przyrodniczo wskazuje się możliwość zabudowy z liniami zabudowy — wnosimy o usunięcie powyższego z planu.	obszar planu	II.1US obszary szczególnie zagrożenia powodzią		x			Na terenie zalewowym nie jest dopuszczona zabudowa. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej realizacji zabudowy w bliskiej odległości od rzeki na terenie II.1US. Teren II.1US to teren objęty obowiązującym planem miejscowym (Uchwała Nr XVI-63/2000 z dnia 11 maja 2000 r. Rady Gminy Wołomin w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin - publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 62 z 12 czerwca 2000, poz. 640), w którym możliwa jest realizacja zabudowy w granicach podobnych jak w projekcie planu.
52.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9883/03</i>	Wprowadzenie nakazu zachowania rowów odwadniających odkrytych z istniejącą roślinnością naturalną i zakaz ich zakrywania.	obszar planu			x			Istniejące rowy to rowy odwadniające, czyli zgodnie z ustawą Prawo wodne urządzenia melioracji wodnych. Dla pełnienia tej funkcji konieczne jest ich okresowe, kilka razy w roku wykaszanie. Trudno więc mówić o naturalnej roślinności, ponieważ przez większość roku to powierzchnie trawiaste. Konieczne jest zachowanie możliwości przejazdu przez rowy, co wiąże się z dopuszczeniem ich miejscowego przekrywania.
53.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9883/03</i>	Doprowadzenie planu do zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Wnosimy o zmianę MNU na MN i dopuszczenie zabudowy usługowej pod warunkiem jednakże wykonania zabudowy wiodącej mieszkaniowej.	obszar planu	rysunek planu tekst planu		x			Projekt mpzp <u>jest zgodny</u> ze Studium, które w rozdziale „2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów” dla terenów MN ustala „w obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych, w oparciu o ustalenia planów miejscowych”.
54.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9883/03</i>	Zmiana parametrów urbanistycznych dopuszczalnej inwestycji na terenach MN - zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do max. 0,3 dla terenów dotychczas niezagospodarowanych.	obszar planu	tereny MN		x			Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy.
55.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9883/03</i>	Zmiana parametrów urbanistycznych dopuszczalnej inwestycji na terenach MNU - zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do max. 0,5.	obszar planu	tereny MNU		x			Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy.
56.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9883/03</i>	Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70% dla MN (jest 40%) i 60% MNU.	obszar planu	tereny MN i MNU		x			Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone zostały w nawiązaniu do parametrów zabudowy istniejącej.
57.	31.03.2023	osoba fizyczna	Wprowadzenie nakazu zagospodarowania	obszar planu	tekst planu		x			W projekcie planu ustalono priorytet dla

		<i>L. dz. 9883/03</i>	wód opadowych na własnej działce bez możliwości odprowadzania nadmiaru do kanalizacji burzowej.							zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej a odprowadzenie do „ <i>rowów lub do ziemi (...) lub do systemu kanalizacji deszczowej</i> ” jest jedynie dopuszczeniem, dotyczącym nadmiaru tych wód, powstałego np. na skutek opadów nawalnych. Brak takiego dopuszczenia powodować będzie zalewanie, podtapianie działek.
58.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9883/03</i>	Wprowadzenie zakazu kondygnacji podziemnych co najmniej na terenie gdzie wody gruntowe są powyżej -150 cm.	obszar planu	tekst planu		x			Plan miejscowy nie może uzależniać możliwości realizacji inwestycji (kondygnacji podziemnych) od parametru, który nie jest stały, zmienia się w czasie., np. w zależności od opadów czy „suchości” roku.
59.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9883/03</i>	Określenie normy hałasu dla obszaru obecnie zaznaczonego jako MNU jako normy dla zabudowy jednorodzinnej.	obszar planu	tekst planu tereny MNU		x			Tereny MNU wyznaczone zostały wzdłuż drogi wojewódzkiej (droga klasy głównej). Jest to istniejąca droga o dużej uciążliwości zarówno pochodzącej z zanieczyszczeń od drogi jak i hałasowej. Zgodnie z literaturą uciążliwości od drogi tej klasy sięgają 100-150 m od drogi. W związku z tym tereny te bardziej wskazane są pod zabudowę usługową niż mieszkaniową, szczególnie od strony drogi. Zabudowa usługowa zlokalizowana w pierwszej linii od drogi stanowić będzie przesłonę akustyczną dla głębiej położonej zabudowy mieszkaniowej. Na terenach tych są już istniejące obiekty usługowe, takie jak hurtownie budowlane, gastronomia czy handel. Ustalenie dla terenów MNU normy hałasu jak dla terenów „mieszkaniowo-usługowych” jest prawidłowe. Zapisy takie zostały zaakceptowane przez instytucje opiniujące i uzgadniające projekt planu.
60.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9883/03</i>	Dopuszczenie tylko usług nie wykraczających oddziaływaniem poza swoją działkę (a nie tylko usług nie będących potencjalnie i znacząco oddziałującymi na środowisko).	obszar planu	tekst planu		x			Zgodnie z orzecznictwem „ <i>brak jest podstaw do sformułowania w planie miejscowym definicji usług uciążliwych i nieuciążliwych oraz działalności uciążliwej, w sposób nieadekwatny do używanego w przepisach z zakresu ochrony środowiska pojęcia przedsięwzięć znacząco oddziałujących lub mogących znacząco oddziaływać na środowisko</i> ”, „ <i>obecnie pod pojęciem działalności nieuciążliwej należy rozumieć każdą inną działalność niż wymienione w odrębnych przepisach przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko</i> ”.
61.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9883/03</i>	Pozostawienie układu komunikacyjnego z ostatniego wyłożenia planu (bez drogi).		II.1MN droga projektowana jak		x			Na skutek uwzględnienia licznych uwag dla obsługi komunikacyjnej terenu II.1MN wyznaczone zostaną tereny dróg

					na I wyłożeniu					wewnętrznych.
62.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9884/03 podpisane przez 40 osób</i>	Jako właściciele działek położonych na terenach objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin — ETAP II wnosimy o przywrócenie układu komunikacyjnego tzn. projektowanych dróg 1KDD, 2KDD, 1KPJ i 2KDD z projektu planu z 22 listopada 2022 r. wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 8 grudnia 2022 r. do 4 stycznia 2023 r., zgodnie z załączoną mapą oraz z korektą szerokości drogi 1KDD na działce nr ew. 62 zmniejszoną do 8 m.	dz. ew. 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 32, 33, 34/6, 34/7, 34/8, 35/1, 35/2, 37, 42, 53, 54/2, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 146/1, 146/2 obr. 04 Czarna	II.1MN droga projektowana jak na I wyłożeniu		x			Na skutek uwzględnienia licznych uwag dla obsługi komunikacyjnej terenu II.1MN wyznaczone zostaną tereny dróg wewnętrznych.
63.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9884/03 podpisane przez 40 osób</i>	Wnosimy o zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej do 40%, tak jak w przypadku terenu oznaczonego IUS i IUO.	obszar planu			x			Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone zostały w nawiązaniu do parametrów zabudowy istniejącej. Ponadto były liczne wnioski o zmniejszenie wskaźników zabudowy.
64.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9884/03 podpisane przez 40 osób</i>	Wnosimy o zlikwidowanie bądź zmniejszenie wartości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości do 10%.	obszar planu	tekst planu		x			Ustalona w projekcie planu stawka opłaty planistycznej jest ujednolicona dla planów na terenie gminy Wołomin. W przypadku działek, na których przeznaczenie nie zmienia się w stosunku do stanu istniejącego opłata ta nie jest naliczana.
65.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9884/03 podpisane przez 40 osób</i>	Wnosimy o likwidację nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów zalewowych (inne MPZP nie mają takiej linii).	obszar planu	tekst planu		x			Linie zabudowy wyznaczono poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Z uwagi na zmienny przebieg granic tego obszaru konieczne było wyznaczenie wymiarowanych linii zabudowy.
66.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Pozostawienie układu komunikacyjnego z ostatniego wyłożenia planu (bez drogi).		II.1MN droga projektowana jak na I wyłożeniu		x			Na skutek uwzględnienia licznych uwag dla obsługi komunikacyjnej terenu II.1MN wyznaczono tereny dróg wewnętrznych.
67.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do max. 0,3 dla terenów dotychczas niezagospodarowanych 3MNU, 1MN, 2MN, 4MNU.	obszar planu	tereny MN		x			Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy.
68.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do max. 0,5 dla terenów 1MNU, 2MNU.	obszar planu	tereny MNU		x			Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy.
69.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Korekta prognozy oddziaływania na środowisko do projektu MPZP, który w obecnej formie nie uwzględnia żadnych elementów przyrodniczych na terenie — ani w zakresie świata roślinnego ani zwierzęcego!	POS			x			Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i swoją treścią i zakresem szczegółowości odpowiada zakresowi wymaganemu dla planów miejscowych. Prognoza uzyskała wymagane przepisami uzgodnienia i

										opinie, m.in. pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo WOOŚ-III.410.493.2021.JD z 8 listopada 2021 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo ZNS.470.91.15.2021 z 23.07 2021 r.).
70.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Rezygnacja z zabudowy na terenach szczególnie zagrożonych powodzią jak również w bliskiej odległości od rzeki. Na terenie II. IUS - cennym przyrodniczo wskazuje się możliwość zabudowy z liniami zabudowy — wnosimy o usunięcie powyższego z planu.	obszar planu	II. IUS obszary szczególnego zagrożenia powodzią		x			Na terenach zalewowych nie jest dopuszczona zabudowa. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej realizacji zabudowy w bliskiej odległości od rzeki na terenie II. IUS. Teren II. IUS to teren objęty obowiązującym planem miejscowym (Uchwała Nr XVI-63/2000 z dnia 11 maja 2000 r. Rady Gminy Wołomin w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin - publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 62 z 12 czerwca 2000, poz. 640), w którym możliwa jest realizacja zabudowy w granicach podobnych jak w projekcie planu.
71.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Wprowadzenie nakazu zachowania rowów odwadniających odkrytych z istniejącą roślinnością naturalną i zakaz ich zakrywania.	obszar planu			x			Istniejące rowy to rowy odwadniające, czyli zgodnie z ustawą Prawo wodne urządzenia melioracji wodnych. Dla pełnienia tej funkcji konieczne jest ich okresowe, kilka razy w roku wykaszanie. Trudno więc mówić o naturalnej roślinności, ponieważ przez większość roku to powierzchnie trawiste. Konieczne jest zachowanie możliwości przejazdu przez rowy, co wiąże się z dopuszczeniem ich miejscowego przekrywania.
72.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Wpisanie do planu zakazu: - zmiany ukształtowania terenu poprzez nawożenie ziemi, . - zmiany stosunków wodnych.	obszar planu	tekst planu		x			Zgodnie z orzecznictwem oraz z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody w planach miejscowych nie należy powielać ustaleń przepisów odrębnych. W tym przypadku przepisy te znajdują się w Art. 234 ust.1 Prawa wodnego (t.j. Dz.U. z 2022 poz.2625).
73.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Doprowadzenie planu do zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Wnosimy o pozostawienie granicy obszaru podmokłego jak w studium. W studium teren zalewowo-podmokły jest większy a w planie pomniejszony i na 2 działkach nawet do samej rzeki nie wykazano podmokłości (usunięto w planie podmokłość, żeby móc budować do samej rzeki).	obszar planu	obszary szczególnego zagrożenia powodzią		x			Zarówno w studium jak i w projekcie planu nie ma wskazanych „granic obszaru podmokłego” ale granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, tzn. „obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%”, to jest odpowiednio raz na 100 lat i raz na 10 lat. Zarówno w przypadku studium jak i projektu planu obszary te nie są

										ustaleniem tego dokumentu a jedynie odzwierciedleniem zakresu obszaru ustalonego przez odpowiednie, wskazane w przepisach odrębnych organy. Podobnie plan nie zawiera ustaleń dla tych obszarów a jedynie odniesienie do warunków przepisów odrębnych. W projekcie planu wskazany jest zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodny ze sporządzonymi przez Wody Polskie, w uzgodnieniu z właściwymi wojewodami, na podstawie art. 171 ust. 1 ustawy – Prawo wodne, mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego.
74.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Doprowadzenie planu do zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Wnosimy o zmianę MNU na MN i dopuszczenie zabudowy usługowej pod warunkiem jednakże wykonania zabudowy wiodącej mieszkaniowej.	obszar planu	rysunek planu tekst planu		x			Projekt mpzp <u>jest zgodny</u> ze Studium, które w rozdziale „2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów” dla terenów MN ustala „w obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych, w oparciu o ustalenia planów miejscowych”.
75.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Zmiana parametrów urbanistycznych dopuszczalnej inwestycji na terenach MN - zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do max. 0,3 dla terenów dotychczas niezagospodarowanych.	obszar planu	tereny MN		x			Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy.
76.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Zmiana parametrów urbanistycznych dopuszczalnej inwestycji na terenach MNU - zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do max. 0,5.	obszar planu	tereny MNU		x			Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy.
77.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70% dla MN (jest 40%) i 60% MNU	obszar planu	tereny MN i MNU		x			Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone zostały w nawiązaniu do parametrów zabudowy istniejącej.
78.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Wprowadzenie nakazu zagospodarowania wód opadowych na własnej działce bez możliwości odprowadzania nadmiaru do kanalizacji burzowej.	obszar planu	tekst planu		x			W projekcie planu ustalono priorytet dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej a odprowadzenie do „ <i>rowów lub do ziemi (...)</i> lub do systemu kanalizacji deszczowej” jest jedynie dopuszczeniem, dotyczącym nadmiaru tych wód, powstałego np. na skutek opadów nawalnych. Brak takiego dopuszczenia powodować będzie zalewanie, podtapianie działek.
79.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Wprowadzenie zakazu kondygnacji podziemnych co najmniej na terenie gdzie wody gruntowe są powyżej -150 cm.	obszar planu	tekst planu		x			Plan miejscowy nie może uzależniać możliwości realizacji inwestycji (kondygnacji podziemnych) od parametru, który nie jest stały, zmienia się w czasie.,

										np. w zależności od opadów czy „suchości” roku.
80.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Określenie normy hałasu dla obszaru obecnie zaznaczonego jako MNU jako normy dla zabudowy jednorodzinnej.	obszar planu	tekst planu tereny MNU		x			Tereny MNU wyznaczone zostały wzdłuż drogi wojewódzkiej (droga klasy głównej). Jest to istniejąca droga o dużej uciążliwości zarówno pochodzącej z zanieczyszczeń od drogi jak i hałasowej. Zgodnie z literaturą uciążliwości od drogi tej klasy sięgają 100-150 m od drogi. W związku z tym tereny te bardziej wskazane są pod zabudowę usługową niż mieszkaniową, szczególnie od strony drogi. Zabudowa usługowa zlokalizowana w pierwszej linii od drogi stanowić będzie przesłonę akustyczną dla głębiej położonej zabudowy mieszkaniowej. Na terenach tych są już istniejące obiekty usługowe, takie jak hurtownie budowlane, gastronomia czy handel. Ustalenie dla terenów MNU normy hałasu jak dla terenów „mieszkaniowo-usługowych” jest prawidłowe. Zapisy takie zostały zaakceptowane przez instytucje opiniujące i uzgadniające projekt planu.
81.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Dopuszczenie tylko usług nie wykraczających oddziaływaniem poza swoją działkę (a nie tylko usług nie będących potencjalnie i znacząco oddziałującymi na środowisko).	obszar planu	tekst planu		x			Zgodnie z orzecznictwem „ <i>brak jest podstaw do sformułowania w planie miejscowym definicji usług uciążliwych i nieuciążliwych oraz działalności uciążliwej, w sposób nieadekwatny do używanego w przepisach z zakresu ochrony środowiska pojęcia przedsięwzięć znacząco oddziałujących lub mogących znacząco oddziaływać na środowisko</i> ”, „ <i>obecnie pod pojęciem działalności nieuciążliwej należy rozumieć każdą inną działalność niż wymienione w odrębnych przepisach przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko</i> ”.
82.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9886/03</i>	Pozostawienie układu komunikacyjnego z ostatniego wyłożenia planu (bez drogi)		II.1MN droga projektowana jak na I wyłożeniu		x			Na skutek uwzględnienia licznych uwag dla obsługi komunikacyjnej terenu II.1MN wyznaczono tereny dróg wewnętrznych.
83.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9952/03</i>	Rezygnacja z zabudowy na terenach szczególnie zagrożonych powodzią jak również w bliskiej odległości od rzeki. Na terenie II.1US - cennym przyrodniczo wskazuje się możliwość zabudowy z liniami zabudowy — wnosimy o usunięcie powyższego z planu. Wskazanie na zabudowę daje możliwość wybudowania kubatury na terenie w bliskiej odległości od rzeki okolonej terenami zalewowymi (zagrożenie powodzią). Wnosimy o ochronę tych terenów przyrodniczo, a nie ich	obszar planu	II.1US obszary szczególnego zagrożenia powodzią		x			Na terenach zalewowych nie jest dopuszczona zabudowa. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej realizacji zabudowy w bliskiej odległości od rzeki na terenie II.1US. Teren II.1US to teren objęty obowiązującym planem miejscowym (Uchwała Nr XVI-63/2000 z dnia 11 maja 2000 r. Rady Gminy Wołomin w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin - publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 62 z 12 czerwca 2000,

			zabudowę.							poz. 640), w którym możliwa jest realizacja zabudowy w granicach podobnych jak w projekcie planu.
84.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9952/03</i>	Doprowadzenie planu do zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Wnosimy o zmianę MNU na MN i dopuszczenie zabudowy usługowej pod warunkiem jednakże wykonania zabudowy wiodącej mieszkaniowej.	obszar planu	tereny MNU		x			Projekt mpzp jest zgodny ze Studium, które w rozdziale „2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów” dla terenów MN ustala „w obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych, w oparciu o ustalenia planów miejscowych”.
85.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9952/03</i>	Zmiana parametrów urbanistycznych dopuszczalnej inwestycji na terenach MN - zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do max. 0,3 dla terenów dotychczas niezagospodarowanych.	obszar planu	tereny MN		x			Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy.
86.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9952/03</i>	Zmiana parametrów urbanistycznych dopuszczalnej inwestycji na terenach MNU - zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do max. 0,5.	obszar planu	tereny MNU		x			Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy.
87.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9952/03</i>	Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70% dla MN (jest 40%) i 60% MNU.	obszar planu	tereny MN i MNU		x			Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone zostały w związku do parametrów zabudowy istniejącej.
88.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9952/03</i>	Wprowadzenie zakazu kondygnacji podziemnych co najmniej na terenie gdzie wody gruntowe są powyżej -150 cm.	obszar planu	tekst planu		x			Plan miejscowy nie może uzależniać możliwości realizacji inwestycji (kondygnacji podziemnych) od parametru, który nie jest stały, zmienia się w czasie., np. w zależności od opadów czy „suchości” roku.
89.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9952/03</i>	Określenie normy hałasu dla obszaru obecnie zaznaczonego jako MNU jako normy dla zabudowy jednorodzinnej.		tereny MNU		x			Tereny MNU wyznaczone zostały wzdłuż drogi wojewódzkiej (droga klasy głównej). Jest to istniejąca droga o dużej uciążliwości zarówno pochodzącej z zanieczyszczeń od drogi jak i hałasowej. Zgodnie z literaturą uciążliwości od drogi tej klasy sięgają 100-150 m od drogi. W związku z tym tereny te bardziej wskazane są pod zabudowę usługową niż mieszkaniową, szczególnie od strony drogi. Zabudowa usługowa zlokalizowana w pierwszej linii od drogi stanowić będzie przesłonę akustyczną dla głębiej położonej zabudowy mieszkaniowej. Na terenach tych są już istniejące obiekty usługowe, takie jak hurtownie budowlane, gastronomia czy handel. Ustalenie dla terenów MNU normy hałasu jak dla terenów „mieszkaniowo-usługowych” jest prawidłowe. Zapisy takie zostały zaakceptowane przez instytucje opiniujące

											i uzgadniające projekt planu.
90.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9952/03</i>	Dopuszczenie tylko usług nie wykraczających oddziaływaniem poza swoją działkę (a nie tylko usług nie będących potencjalnie i znacząco oddziałującymi na środowisko).	obszar planu	tekst planu		x				Zgodnie z orzecznictwem „brak jest podstaw do sformułowania w planie miejscowym definicji usług uciążliwych i nieuciążliwych oraz działalności uciążliwej, w sposób nieadekwatny do używanego w przepisach z zakresu ochrony środowiska pojęcia przedsięwzięć znacząco oddziałujących lub mogących znacząco oddziaływać na środowisko”, „obecnie pod pojęciem działalności nieuciążliwej należy rozumieć każdą inną działalność niż wymienione w odrębnych przepisach przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko”.
91.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9952/03</i>	Wprowadzenie zakazu lokalizowania przydomowych szamb i oczyszczalni, zakazu korzystania z prywatnych studni dla nowo budowanych obiektów.	obszar planu	tekst planu		x				Zgodnie z orzecznictwem plan nie może zakazać przydomowych oczyszczalni ścieków dla nowej zabudowy, jeśli nie ma dla niej sieci miejskiej i nie wiadomo kiedy powstanie.
92.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9952/03</i>	Wprowadzenie nakazu zagospodarowania wód opadowych na własnej działce bez możliwości odprowadzania nadmiaru do kanalizacji burzowej.	obszar planu	tekst planu		x				W projekcie planu ustalono priorytet dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej a odprowadzenie do „rowów lub do ziemi (...) lub do systemu kanalizacji deszczowej” jest jedynie dopuszczeniem, dotyczącym nadmiaru tych wód, powstałego np. na skutek opadów nawalnych. Brak takiego dopuszczenia powodować będzie zalanie, podtapianie działek.
93.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9952/03</i>	Wprowadzenie nakazu zachowania rowów odwadniających odkrytych z istniejącą roślinnością naturalną i zakaz ich zakrywania.	obszar planu	tekst planu		x				Istniejące rowy to rowy odwadniające, czyli zgodnie z ustawą Prawo wodne urządzenia melioracji wodnych. Dla pełnienia tej funkcji konieczne jest ich okresowe, kilka razy w roku wykaszanie. Trudno więc mówić o naturalnej roślinności, ponieważ przez większość roku to powierzchnie trawiste. Konieczne jest zachowanie możliwości przejazdu przez rowy, co wiąże się z dopuszczeniem ich miejscowego przekrywania.
94.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9952/03</i>	Wpisanie do projektu mpzp i wrysowanie na rysunek wszystkich drzew i grup drzew o wymiarach pomnikowych, wartościowych i cennych ze względów krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowo-historycznych.	obszar planu	rysunek planu tekst planu		x				W obszarze nie występują pomniki przyrody ani drzewa o wymiarach pomnikowych
95.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9952/03</i>	Wpisanie do projektu mpzp i wrysowanie na rysunek realizację postulatów wynikający z zapisów Warszawskiego	obszar planu	rysunek planu tekst planu		x				Zgodnie z orzecznictwem oraz z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody w planach miejscowych nie należy

			Obszaru Chronionego Krajobrazu.							powielać ustaleń przepisów odrębnych. Obowiązują one niezależnie od planu miejscowego.
96.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9952/03</i>	Wpisanie do planu zakazu: - zmiany ukształtowania terenu poprzez nawożenie ziemi, - zmiany stosunków wodnych.	obszar planu	tekst planu		x			Zgodnie z orzecznictwem oraz z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody w planach miejscowych nie należy powielać ustaleń przepisów odrębnych. W tym przypadku przepisy te znajdują się w Art. 234 ust.1 Prawa wodnego (t.j. Dz.U. z 2022 poz.2625).
97.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9952/03</i>	Wnosimy o poprawienie prognozy oddziaływania na środowisko do projektu MPZP zgodnie z uwagami przedstawionymi w odrębnym piśmie.	POS			x			Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i swoją treścią i zakresem szczegółowości odpowiada zakresowi wymaganemu dla planów miejscowych. Prognoza uzyskała wymagane przepisami uzgodnienia i opinie, m.in. pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo WOOŚ-III.410.493.2021.JD z 8 listopada 2021 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo ZNS.470.91.15.2021 z 23.07 2021 r.).
98.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9954/03</i>	Proszę o przedstawienie wpływu uchwalenia proponowanego planu na sytuację demograficzną gminy. W szczególności: a. Szacowaną maksymalną ilość osób, która po uchwaleniu planu będzie mogła zamieszkać na tym terenie. b. Konieczną ilość miejsc w szkołach dla nowych mieszkańców oraz koszt budowy/utrzymania infrastruktury oświatowej przeznaczonej dla nowych mieszkańców i ich dzieci. c. Szacowany koszt utrzymania nowych uczniów w szkołach dla budżetu gminy z pominięciem subwencji oświatowej.				x			Zagadnienie poza zakresem ustaleń planu miejscowego.
99.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9954/03</i>	Proszę o przedstawienie terminu wykonania zaplanowanych na tym terenie w MPZP dróg.				x			Zagadnienie poza zakresem ustaleń planu miejscowego.
100.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9954/03</i>	Ile kilometrów dróg na terenie Gminy Wołomin nie posiada utwardzenia?				x			Zagadnienie poza zakresem ustaleń planu miejscowego.
101.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9954/03</i>	Ile kilometrów gminnych dróg jest równanych corocznie?				x			Zagadnienie poza zakresem ustaleń planu miejscowego.
102.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9954/03</i>	Do którego roku gmina Wołomin wykona niezbędną infrastrukturę drogową na pozostałych terenach Gminy z wyłączeniem obszaru objętego MPZP do którego uwagi i zapytania składam?				x			Zagadnienie poza zakresem ustaleń planu miejscowego.

103.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9954/03</i>	Szacunkowo jaki jest koszt wykonania wszelkiej zaplanowanej w MPZP i wymaganej przez mieszkańców infrastruktury na terenie Gminy?				x		Zagadnienie poza zakresem ustaleń planu miejscowego.
104.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9961/03</i> <i>podpisane przez 12 osób</i>	Rezygnacja z zabudowy na terenach szczególnie zagrożonych powodzią jak również w bliskiej odległości od rzeki. Na terenie II. IUS - cennym przyrodniczo wskazuje się możliwość zabudowy z liniami zabudowy — wnosimy o usunięcie powyższego z planu.	obszar planu	II. IUS obszary szczególnego zagrożenia powodzią		x		Na terenach zalewowych nie jest dopuszczona zabudowa. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej realizacji zabudowy w bliskiej odległości od rzeki na terenie II. IUS. Teren II. IUS to teren objęty obowiązującym planem miejscowym (Uchwała Nr XVI-63/2000 z dnia 11 maja 2000 r. Rady Gminy Wołomin w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin - publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 62 z 12 czerwca 2000, poz. 640), w którym możliwa jest realizacja zabudowy w granicach podobnych jak w projekcie planu.
105.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9961/03</i> <i>podpisane przez 12 osób</i>	Doprowadzenie planu do zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Wnosimy o pozostawienie granicy obszaru podmokłego jak w studium. W studium teren zalewowo-podmokły jest większy a w planie pomniejszony i na 2 działkach nawet do samej rzeki nie wykazano podmokłości (usunięto w planie podmokłość, żeby móc budować do samej rzeki).	obszar planu	obszary szczególnego zagrożenia powodzią		x		Zarówno w studium jak i w projekcie planu nie ma wskazanych „granic obszaru podmokłego” ale granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, tzn. „obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%”, to jest odpowiednio raz na 100 lat i raz na 10 lat. Zarówno w przypadku studium jak i projektu planu obszary te nie są ustaleniem tego dokumentu a jedynie odzwierciedleniem zakresu obszaru ustalonego przez odpowiednie, wskazane w przepisach odrębnych organy. Podobnie plan nie zawiera ustaleń dla tych obszarów a jedynie odniesienie do warunków przepisów odrębnych. W projekcie planu wskazany jest zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodny ze sporządzonymi przez Wody Polskie w uzgodnieniu z właściwymi wojewodami, na podstawie art. 171 ust. 1 ustawy – Prawo wodne mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego.
106.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9961/03</i> <i>podpisane przez 12 osób</i>	Doprowadzenie planu do zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Wnosimy o zmianę MNU na MN i dopuszczenie zabudowy usługowej pod warunkiem jednakże wykonania zabudowy wiodącej mieszkaniowej.	obszar planu	rysunek planu tekst planu		x		Projekt mpzp <u>jest zgodny</u> ze Studium, które w rozdziale „2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów” dla terenów MN ustala „w obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków

										mieszkalnych, w oparciu o ustalenia planów miejscowych”.
107.	31.03.2023	osoba fizyczna L. dz. 9961/03 podpisane przez 12 osób	Zmiana parametrów urbanistycznych dopuszczalnej inwestycji na terenach MN - zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do max. 0,3 dla terenów dotychczas niezagospodarowanych	obszar planu	tereny MN		x			Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy.
108.	31.03.2023	osoba fizyczna L. dz. 9961/03 podpisane przez 12 osób	Zmiana parametrów urbanistycznych dopuszczalnej inwestycji na terenach MNU - zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do max. 0,5.	obszar planu	tereny MNU		x			Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy.
109.	31.03.2023	osoba fizyczna L. dz. 9961/03 podpisane przez 12 osób	Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70% dla MN (jest 40%) i 60% MNU	obszar planu	tereny MN i MNU		x			Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone zostały w nawiązaniu do parametrów zabudowy istniejącej.
110.	31.03.2023	osoba fizyczna L. dz. 9961/03 podpisane przez 12 osób	Wprowadzenie zakazu kondygnacji podziemnych co najmniej na terenie gdzie wody gruntowe są powyżej -150 cm.	obszar planu	tekst planu		x			Plan miejscowy nie może uzależniać możliwości realizacji inwestycji (kondygnacji podziemnych) od parametru, który nie jest stały, zmienia się w czasie., np. w zależności od opadów czy „suchości” roku.
111.	31.03.2023	osoba fizyczna L. dz. 9961/03 podpisane przez 12 osób	Określenie normy hałasu dla obszaru obecnie zaznaczonego jako MNU jako normy dla zabudowy jednorodzinnej.	obszar planu	tekst planu tereny MNU		x			Tereny MNU wyznaczone zostały wzdłuż drogi wojewódzkiej (droga klasy głównej). Jest to istniejąca droga o dużej uciążliwości zarówno pochodzącej z zanieczyszczeń od drogi jak i hałasowej. Zgodnie z literaturą uciążliwości od drogi tej klasy sięgają 100-150 m od drogi. W związku z tym tereny te bardziej wskazane są pod zabudowę usługową niż mieszkaniową, szczególnie od strony drogi. Zabudowa usługowa zlokalizowana w pierwszej linii od drogi stanowić będzie przesłonę akustyczną dla głębiej położonej zabudowy mieszkaniowej. Na terenach tych są już istniejące obiekty usługowe, takie jak hurtownie budowlane, gastronomia czy handel. Ustalenie dla terenów MNU normy hałasu jak dla terenów „mieszkaniowo-usługowych” jest prawidłowe. Zapisy takie zostały zaakceptowane przez instytucje opiniujące i uzgadniające projekt planu.
112.	31.03.2023	osoba fizyczna L. dz. 9961/03 podpisane przez 12 osób	Dopuszczenie tylko usług nie wykraczających oddziaływaniem poza swoją działkę (a nie tylko usług nie będących potencjalnie i znacząco oddziałującymi na środowisko).	obszar planu	tekst planu		x			Zgodnie z orzecznictwem „brak jest podstaw do sformułowania w planie miejscowym definicji usług uciążliwych i nieuciążliwych oraz działalności uciążliwej, w sposób nieadekwatny do używanego w przepisach z zakresu ochrony środowiska pojęcia przedsięwzięć znacząco oddziałujących lub mogących znacząco oddziaływać na środowisko”, „obecnie pod pojęciem działalności

										<i>nieuciążliwej należy rozumieć każdą inną działalność niż wymienione w odrębnych przepisach przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko”.</i>
113.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9961/03 podpisane przez 12 osób</i>	Wprowadzenie zakazu lokalizowania przydomowych szamb i oczyszczalni, zakazu korzystania z prywatnych studni dla nowo budowanych obiektów.	obszar planu			x			Zgodnie z orzecznictwem plan nie może zakazać przydomowych oczyszczalni ścieków dla nowej zabudowy, jeśli nie ma dla niej sieci miejskiej i nie wiadomo kiedy powstanie.
114.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9961/03 podpisane przez 12 osób</i>	Wprowadzenie nakazu zagospodarowania wód opadowych na własnej działce bez możliwości odprowadzania nadmiaru do kanalizacji burzowej.	obszar planu	tekst planu		x			W projekcie planu ustalono priorytet dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej a odprowadzenie do „rowów lub do ziemi (...) lub do systemu kanalizacji deszczowej” jest jedynie dopuszczeniem, dotyczącym nadmiaru tych wód, powstałego np. na skutek opadów nawalnych. Brak takiego dopuszczenia powodować będzie zalewanie, podtapianie działek.
115.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9961/03 podpisane przez 12 osób</i>	Wprowadzenie nakazu zachowania rowów odwadniających odkrytych z istniejącą roślinnością naturalną i zakaz ich zakrywania.	obszar planu			x			Istniejące rowy to rowy odwadniające, czyli zgodnie z ustawą Prawo wodne urządzenia melioracji wodnych. Dla pełnienia tej funkcji konieczne jest ich okresowe, kilka razy w roku wykaszanie. Trudno więc mówić o naturalnej roślinności, ponieważ przez większość roku to powierzchnie trawiste. Konieczne jest zachowanie możliwości przejazdu przez rowy, co wiąże się z dopuszczeniem ich miejscowego przekrywania.
116.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9961/03 podpisane przez 12 osób</i>	Wpisanie do projektu mpzp i wrysowanie na rysunek wszystkich drzew i grup drzew o wymiarach pomnikowych, wartościowych i cennych ze względów krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowo-historycznych.	obszar planu	rysunek planu tekst planu		x			W obszarze nie występują pomniki przyrody ani drzewa o wymiarach pomnikowych
117.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9961/03 podpisane przez 12 osób</i>	Wpisanie do projektu mpzp i wrysowanie na rysunek realizację postulatów wynikający z zapisów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.	obszar planu	rysunek planu tekst planu		x			Zgodnie z orzecznictwem oraz z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody w planach miejscowych nie należy powielać ustaleń przepisów odrębnych.
118.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9961/03 podpisane przez 12 osób</i>	Wpisanie do planu zakazu: - zmiany ukształtowania terenu poprzez nawożenie ziemi, - zmiany stosunków wodnych.	obszar planu	tekst planu		x			Zgodnie z orzecznictwem oraz z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody w planach miejscowych nie należy powielać ustaleń przepisów odrębnych. W tym przypadku przepisy te znajdują się w Art. 234 ust.1 Prawa wodnego
119.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9961/03 podpisane przez 12 osób</i>	Poprawienie prognozy oddziaływania na środowisko do projektu MPZP zgodnie z uwagami przedstawionymi w odrębnym piśmie.	POS			x			Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i swoją treścią i zakresem szczegółowości odpowiada zakresowi wymaganemu dla planów miejscowych. Prognoza uzyskała

										wymagane przepisami uzgodnienia i opinie, m.in. pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo WOOŚ-III.410.493.2021.JD z 8 listopada 2021 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo ZNS.470.91.15.2021 z 23.07 2021 r.).
120.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9961/03 podpisane przez 12 osób</i>	Dostosowanie oznaczeń barwnych załącznika graficznego do wymogów określonych w załączniku nr 11 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	rysunek planu			x			W projekcie planu zastosowano oznaczenie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią inne niż we wskazanym Rozporządzeniu dla zwiększenia czytelności granic tego obszaru w stosunku do linii rozgraniczających terenów oraz dla możliwości wskazania obszarów o prawdopodobieństwie 1% i 10%, czego wymagają Wody Polskie, a co jest niemożliwe przy użyciu oznaczenia jak w Rozporządzeniu.
121.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9961/03 podpisane przez 12 osób</i>	Wnioskujemy o ponowienie procedury planistycznej ze względu na istotne naruszenie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku - projekt planu sporządzono między innymi w oparciu o uchwałę intencyjną XLVIII-23/2018 z 31 stycznia 2018 r. Zgodnie z art.8 ust.3 ustawy o dostępie do informacji publicznej, obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków należało opublikować na BIP. Burmistrz miał obowiązek opublikowania na stronie BIP ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem teźże uchwały. (Art.39. ust. 1 pkt.3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku wg stanu Dz. U. 2018 poz. 2081 w związku z art.4 ust.] pkt. 11 lit. a teźże ustawy). stosownego obwieszczenia Burmistrza o przystąpieniu do sporządzania projektu planu dla terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin-etap II nie ma w żadnym menu przedmiotowym i podmiotowym na BIP oraz Wałomin.org , również wyszukiwarki nie zwracały stosownego obwieszczenia przy wyszukiwaniu „Helenów” „Czarna” ani „przystąpieniu”. Udział społeczeństwa w składaniu wniosków do prognozy oddziaływania był zatem ograniczony wbrew wymogom ustawy - już na etapie składania wniosków. Przesądza to między innymi o wadliwości sporządzenia prognozy oddziaływania (tj z	procedura			x			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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a także o możliwości składania wniosków, 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. Obwieszczenia/ ogłoszenia są zdejmowane z tablic po upływie wskazanego w ich treści terminu. Wszelkie dokumenty potwierdzające dokonanie powyższych czynności znajdują się w dokumentacji procedury sporządzania mpzp dostępnej w Urzędzie.

			wylaczeniem spoleczestwa), a wiec wadliwosci calego procesu planistycznego.						
122.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Na stronie 5 zastapic nieprawdziwy tekst „Jest to obszar w duzym stopniu zainwestowany” na tekst „Jest to obszar w niewielkim stopniu zainwestowany” – obszar zainwestowany jest w 25%.	POS			x		Zawarte w uwadze dane sa nieprawdziwe - zabudowa (w granicach ogrodzen) z terenami drog, laczenie z terenem objetym obowiazujacym planem miejscowym pod szkole, to ponad. 43% pow. obszaru planu. Bez tego terenu to 39%. Oznaczenie obszaru planu na zalaczonej do uwagi zdjeciu satelitarnym jest nierzetelne i obejmuje tereny poza obszarem.
123.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Na stronie 5 zastapic tekst „zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowan i Kierunkow Zagospodarowania Przestrzennego gminy Wolomin” na „czesciowo zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowan i Kierunkow Zagospodarowania Przestrzennego gminy Wolomin” – na terenie MNU dopuszczono realizacje funkcji uslugowej bez obowiazku realizacji funkcji podstawowej.	POS			x		Projekt planu <u>jest zgodny</u> ze Studium, ktore w rozdziale „2. Kierunki i wskazniki dotyczace zagospodarowania i uzytkowania terenow” dla terenow MN ustala „w obszarze dopuszcza sie realizacje obiektow uslugowych bez obowiazku realizacji budynkow mieszkalnych, w oparciu o ustalenia planow miejscowych”.
124.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Na stronie 5 zastapic tekst: „glowny cel projektowanego dokumentu to wprowadzenie ustalen planu pozwalajacych na rozwij istniejacej funkcji, bez zwiekszenia uciazliwosci dla terenow sasiednich" tekstem „glowny cel projektowanego dokumentu to przeznaczenie nowych terenow pod zabudowe, oraz wprowadzenie ustalen planu pozwalajacych na rozwij uslug, z mozliwoscia uciazliwosci dla terenow sasiednich (np. dopuszcza powstanie stacji benzynowej bezposrednio obok istniejacych zabudowan mieszkalnych)”.	POS			x		Funkcje MNU ustalono dla terenow polozonych wzdluz drogi wojewodzkiej, na ktorych uciazliwosc hałasowa i pochodzaca z zanieczyszczen od drogi powoduje zle warunki dla funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej. Na terenach tych sa juz zlokalizowane funkcje uslugowe takie jak np. gastronomia czy sklady budowlane. Zlokalizowana w pierwszej linii zabudowy od drogi funkcja uslugowa stanowic bedzie przeslonę akustyczna od uciazliwosci hałasowych generowanych przez tę drogę dla terenow polozonych w głębi obszaru.
125.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	W paragrafie 4.6 zastapic tekst: „poza tymi nie stwierdzono obecności szczególnie okazałych, wyrozniajacych się bądź istotnych krajobrazowo drzew” tekstem: „na tym terenie wystepuja okazale i wyrozniajace się drzewa. Na terenach niezainwestowanych oraz w północno-wschodniej czesci opracowania wystepuja skupiska drzew istotne dla krajobrazu”.	POS			x		Uwaga wynika zapewne z nieprawidlowego nalozenia granic obszaru na zdjecia satelitarne i braku orientacji w terenie. Wskazane skupiska drzew znajduja się poza obszarem planu. Niewielki fragment gruntu leśnego w tym rejonie jest w projekcie planu przeznaczony pod teren lasu.
126.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Na stronie 12 pojawily się nierzetelne, wybiórcze i nieprawdziwe sformulowania: „na obszarze wystepuja zwierzeta mniejsze, tj. stawonogi oraz ptaki. Nie stwierdzono wystepowania zwierzat wiekszych (nie można wykluczyc ich wędrowek), nie ma także gatunkow zagrozonych. W obszarze można	POS			x		W tekście POS wyraźnie stwierdzono, że opis wystepujacych zwierzat oparto na wizji lokalnej i że <u>nie wyklucza</u> to wystepowania gatunkow innych. Poza tym z uwagi na wykazane w pkt 6 uwag zle odniesienie przez wnoszacego uwage granic obszaru planu do terenu nie ma pewności czy opisane przez

			oczekiwać występowania gryzoni”. Pominięto całkowicie występowanie płazów, gadów oraz owadów. Pominięto fakt, iż dolina Czarnej jest wciąż istotnym szlakiem migracji, w tym dużych ssaków, np. łosi. Bywają tu bobry. Pomimo ich występowania, pominięto w opracowaniu wskazanie występowania na tym obszarze chronionych chrząszczy (<i>Calosoma</i> , <i>Carabus</i>), licznych ważek, trzmieli. W starorzeczu Czarnej pomiędzy szkołą a rzeką oraz na podmokłych łąkach przy rowach melioracyjnych występują żaby i ropuchy - chronione prawem. Pominięto rozpoznanie gatunków ptaków, dla których ten teren jest wyjątkowo atrakcyjny, a większość z kilkunastu zaobserwowanych gatunków jest objęta ochroną okresową, część ochroną całkowitą. Prawidłowy tekst brzmi zatem następująco: „na terenie opracowania stwierdzono występowanie wielu wartościowych i chronionych gatunków ptaków, płazów, owadów i ptaków. Ochronie prawnej podlegają cenne przyrodniczo siedliska”.						wnoszącego uwagę gatunki zaobserwowano w obszarze planu.
127.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	W ocenie czytamy: „na analizowanym obszarze nie stwierdzono stanowisk lub rejonów lęgowych ptaków, dla których wymagane jest ustalenie stref ochrony ostoi, miejsc rozrodu lub regularnego przebywania” - z tego cytatu można wnioskować, że na terenie zaobserwowano przebywanie ptaków chronionych, jednakże gniazdują tylko gatunki niechronione. Jest to też w sprzeczności z listą gatunków ptaków, które tam zaobserwowano według tejże samej prognozy (m.in. gawron, który jest gatunkiem chronionym, wymieniony jest w innej części tej prognozy). Na stronie 12 czytamy: „na omawianym terenie nie występują rzadkie gatunki ani zbiorowiska roślinne”. To nieprawda - jak wcześniej pisaliśmy, istnieją. Prognoza jest pisana niechlujnie i stanowi przeciwieństwo rzetelnej prognozy. Powielane są bezsensowne sformułowania wskazujące, że zwierzętami mniejszymi od dużych ssaków są tylko stawonogi oraz ptaki. Taki sposób formułowania wypowiedzi świadczy o kompletnej nieznajomości przyrody przez sporządzającego. „Świat zwierząt Urbanizacja wraz z istniejącymi w obszarze drogami (ul. Witosa wzdłuż	POS			x		Wskazany zapis nie pozwala na wywnioskowanie, że na terenie zaobserwowano przebywanie ptaków chronionych, wyraźnie użyty jest zwrot „nie stwierdzono”. Podobnie jak stwierdzenie „można <u>oczekiwać</u> występowania (...) ptaków charakterystycznych dla terenów podmiejskich jak sroki, gawrony” nie oznacza, że gatunki te zaobserwowano, tylko że możliwe jest ich występowanie ponieważ mogą występować w terenach o charakterze takim, jak tereny objęte obszarem planu.

			<p>zachodniej granicy obszaru i przez obszar w kierunku wschód-zachód oraz ul. Radzyminska wzdłuż zachodniej granicy obszaru) doprowadziły do znacznego ograniczenia na tym terenie występowania ssaków, szczególnie średnich i dużych. Na obszarze występują zwierzęta mniejsze tj. stawonogi oraz ptaki. Nie stwierdzono występowania zwierząt większych (nie można wykluczyć ich wędrowek), nie ma także gatunków zagrożonych.</p> <p>W obszarze można oczekiwać występowania gryzoni w postaci myszy polnej, poza nimi ssaków takich jak kuny czy wiewiórki oraz ptaków charakterystycznych dla terenów podmiejskich jak sroki, gawrony, wrony, sówki oraz wróble i szpaki. Występują tu również owady, pajęczaki i mięczaki.</p> <p>Zieleń wzdłuż rzeki Czarnej w obszarze planu to łąki i nieużytki są to tereny regularnie wykaszane. Występowanie zwierząt jest tu ograniczone do wymienionych powyżej. Na analizowanym obszarze nie stwierdzono stanowisk lub rejonów lęgowych ptaków, dla których wymagane jest ustalenie stref ochrony ostoi, miejsc rozrodu lub regularnego przebywania, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (dz. u. z 2022, poz. 2380).</p> <p>Ocena stanu i funkcjonowania. Przeprowadzona wizja w listopadzie 2017 r. dowodzi przekształcenia naturalnych siedlisk.</p> <p>W aspekcie botanicznym na omawianym terenie nie występują rzadkie gatunki ani zbiorowiska roślinne. Urbanizacja i izolacja wraz z istniejącą drogą doprowadziła do znacznego ograniczenia na tym terenie występowania ssaków, szczególnie średnich i dużych. Występują zwierzęta mniejsze tj. stawonogi oraz ptaki.</p> <p>Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu. Teren w przypadku zachowania funkcji mieszkaniowo-usługowej nie ulegnie większym zmianom. Obszar opracowania obecnie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem terenu szkoły”.</p>							
128.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Na stronie 13 czytamy: 4.8. Formy ochrony przyrody. Obszar planu w całości znajduje się w granicach	POS			x			Prognoza służy ocenie wpływu na środowisko planu zagospodarowania, tak więc oczywiste jest że ocenia także wpływ

		<p>Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, utworzonego w 1997 r. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu polega m.in. na zapewnieniu względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych. Z punktu widzenia planowania przestrzennego najbardziej istotne ograniczenia to: zakaz lokalizacji uciążliwych inwestycji, wielkotowarowej produkcji rolnej, nadmiernego rozwoju turystyki, osadnictwa, komunikacji i zagęszczania ciągów infrastruktury technicznej. Zasady zagospodarowania i użytkowania tego obszaru określa Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z 2007 r.</p> <p>Proponujemy zastąpić punkt widzenia planisty, który w ochronie dopatruje się ograniczeń „z punktu widzenia planowania przestrzennego” na podejście ekologiczne, które w nieodpowiednim planowaniu widzi zagrożenie dla przyrody, a więc „z punktu widzenia przyrodniczego”.</p> <p>W prognozie napisano: „zagospodarowanie i użytkowanie terenów w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu polega m.in. na zapewnieniu względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych”. Wymieniono wybiórczo wyłącznie jeden z wielu celów WOChK, do tego cel ten deprecjonując określeniem „względnej równowagi”. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, zwany dalej "obszarem" obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.</p> <p>Należy wymienić prawdziwe cele WOChK - do nich należą np.</p> <p>l) utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych,</p> <p>g) rozpoznanie okresowych dróg migracji zwierząt, których rozwój związany jest bezpośrednio ze środowiskiem wodnym (w szczególności płazów) oraz podejmowanie działań w celu ich ochrony,</p> <p>k) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych, szczególności budowy urządzeń</p>							<p>środowiska na zasady planowanego zagospodarowania.</p> <p>Obszar WOChK, w szczególności jego strefa ochrony urbanistycznej, obejmuje oprócz wskazanych w uwadze terenów „chronionych ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach” ale także tereny zabudowane, drogi, oraz dopuszcza także „możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem”. Oczywiście jest że przy tak zróżnicowanych funkcjach należy dążyć do uzyskania pomiędzy nimi „względnej równowagi”.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			drenarskich i rowów odwadniających na gruntach rys. starorzecze czarnej możliwe do odtworzenia - na podstawie zdjęcia z 2002 roku						
129.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Na stronie 14 czytamy: „na terenie WOChK wyróżniono strefy ochrony urbanistycznej obejmujące wybrane tereny wsi o wzmożonym naporze urbanistycznym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze”. Autor zapomniał, iż plan miejscowy obejmuje nie tylko obszar ochrony urbanistycznej WOChK, ale również rozciąga się (wraz z dopuszczalnością zabudowy) na teren WOChK poza tą strefą.	POS		x			Jak wykazał sam wnoszący uwagę pkt poprzedni w pkt 4.8 prognozy zawarto informację iż „Obszar planu w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu utworzonego w 1997 r.”.
130.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Na stronie 14 pojawia się nieprawdziwy tekst sugerujący, iż ani jeden gatunek fauny i flory nie podlega ochronie na tym obszarze: „w obszarze opracowania nie występują inne obszary ani obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody”. należy zastąpić powyższy tekst niniejszym: „w obszarze opracowania występują gatunki chronione podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody”, należy też w prognozie rozpoznać i wskazać nazwy tych gatunków.	POS		x			W tekście POS wyraźnie stwierdzono, że opis występujących zwierząt oparto na wizji lokalnej. I że <u>nie wyklucza</u> to występowania gatunków innych. Poza tym z uwagi na wykazane we wcześniejszych uwagach zle odniesienie przez wnoszącego uwagę granic obszaru planu do terenu nie ma pewności czy opisane przez wnoszącego uwagę gatunki zaobserwowano w obszarze planu.
131.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Na stronie 14 pojawia się nieprawdziwy tekst: „na opracowywanym terenie występują okazałe drzewa i grupy drzew, jednak nie występują drzewa o parametrach pomnikowych ani szczególnie cenne ze względów gatunkowych i/lub krajobrazowych”. Powyższe stwierdzenie zastąpić tekstem: „na opracowywanym terenie występują okazałe drzewa i grupy drzew również cenne ze względów gatunkowych i/lub krajobrazowych”. Zdjęcia przykładów w załączeniu.	POS		x			W obszarze planu nie występują drzewa o parametrach pomnikowych.
132.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	W paragrafie 5 czytamy: „należy liczyć się z niewielkimi i krótkotrwałymi zmianami w układzie rzeźby, w związku z niwelacją terenu pod przyszłą uzupełniającą zabudowę i towarzyszącą jej infrastrukturę”. Autor stosuje słowo „niwelacja” zamiast „podsypywanie”. Teren niezainwestowany jest w dużej części płaski - nie wymaga niwelacji. Natomiast jest to teren podmokły i będzie podsypywany na stałe. Zatem proponujemy tekst: „należy liczyć się z trwałymi zmianami w układzie	POS		x			Wskazany tekst nie dotyczy podsypywania działek, dotyczy zmian w rzeźbie terenu związanych z wykonywaniem wykopów pod fundamentowanie. A te zmiany są „niewielkie i krótkotrwałe”. W obszarze planu nie wskazuje się „terenów podmokłych” a „obszary szczególnego zagrożenia powodzią”. Projekt planu nie pozwala na zabudowę w tych obszarach. Miejsca dopuszczalnej zabudowy ograniczone są liniami zabudowy.

			rzeźby, w związku z podsypywaniem podmokłych całych działek terenu pod przyszłą zabudowę”.							Zauważyć należy że projekt planu jest poprzez ich wyznaczenie bardziej restrykcyjny niż przepisy odrębne (ustawa Prawo wodne), które zgodnie z art. 166 pozwalają na realizację zabudowy na tych terenach w wyniku uzyskania decyzji administracyjnych, np. decyzji o warunkach zabudowy, w uzgodnieniu z Wodami Polskimi. Projekt planu został uzgodniony przez Wody Polskie. Dla terenów położonych w sąsiedztwie rzeki projekt planu ustala funkcję łąk, za wyjątkiem terenu US, na którym plan obowiązujący pozwala na realizację zabudowy. Przed zmianą poziomu terenu chronią przepisy odrębne. Zgodnie z przepisami odrębnymi to jest z Art. 234 ust.1 Prawa wodnego „Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może: 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich; 2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie”. A zgodnie z art. 389 pkt 8 „zmiana ukształtowania terenu na gruntach przylegających do wód, mającą wpływ na warunki przepływu wód” wymaga pozwolenia wodnoprawnego.
133.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Plan miejscowy dopuszcza odprowadzanie deszczówki do kanalizacji deszczowej, co oznacza zmniejszenie naturalnej retencji, zmniejszenie filtracji przez głębę i wzrost zanieczyszczeń, oznacza spadek poziomu wód gruntowych itp. Prognoza winna się do tego odnosić. Całkowicie błędny jest tekst: „nowe inwestycje powodują ograniczenie powierzchni infiltracyjnie czynnych, może nastąpić wzrost ilości ścieków deszczowych. Zagrożenie to należy rozwiązać przed ukończeniem inwestycji konstruując odpowiedni program gospodarki ściekami deszczowymi. Ustalenia planu definiują zasady budowy sieci kanalizacji bytowej oraz małej retencji dla wód opadowych i roztopowych, co powinno skutecznie chronić przed zanieczyszczeniami”. Przedstawianie „rozwiązywania zagrożeń” w prognozie jest absurdalne. To plan miejscowy mógłby wymusić konkretne rozwiązania, lecz tego nie wymusza.	POS			x			W projekcie planu ustalono priorytet dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej a odprowadzenie do „rowów lub do ziemi (...) lub do systemu kanalizacji deszczowej” jest jedynie dopuszczeniem, dotyczącym nadmiaru tych wód, powstałego np. na skutek opadów nawalnych. Brak takiego dopuszczenia powodować będzie zalewanie, podtapianie działek. Ochronę przed zanieczyszczeniami zapewnia przestrzeganie przepisów odrębnych.

			Ustalenia planu dopuszczają - ale nie definiują - wymogu małej retencji dla wód, przy niskim wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej dla dróg, MNU i MN - nie zapewniają ochrony przed zanieczyszczeniami.						
134.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	W sekcji 5.3. w rozdziale: „problemy dotyczące roślin i zwierząt” napisano nieprawdę, że „nie przewiduje się zwiększenia zagrożeń w stosunku do roślinności i zwierząt”. Proponujemy zapis po obserwacji terenu i analizie planu: „projekt planu miejscowego nie chroni roślinności - minimalne powierzchnie biologicznie czynne są niskie, plan przeznaczają tereny otwarte łąk pod intensywne budownictwo, plan likwiduje szlaki migracji zwierząt”.	POS		x			W obszarze wzdłuż rzeki objętym nowymi terenami zabudowy przeważające użytki gruntowe to tereny rolne i pastwiska. Użytkowanie rolnicze oznacza przekształcenie naturalnych siedlisk.
135.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Nieuprawniony jest tekst „ograniczenia powierzchni terenów zieleni regulowane będą poprzez określenie w planie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych”. Wygląda na to, że prognoza była napisana przed projektem planu i nie wiadomo było, jakie intensywności będą wstawione w projekcie. Rolą prognozy jest odniesienie się do konkretnych wskaźników intensywności - które w tym wypadku są absurdalnie wysokie.	POS		x			W obszarze wzdłuż rzeki objętym nowymi terenami zabudowy przeważające użytki gruntowe to tereny rolne i pastwiska. Użytkowanie rolnicze oznacza przekształcenie naturalnych siedlisk. Wskaźniki intensywności zostaną zmniejszone.
136.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Zapis w prognozie „potencjalne zagrożenia związane są z obniżaniem zwierciadła wód gruntowych, co może prowadzić do podsychania roślinności. Zagrożenie to niwelowane jest przez zapisy nakazujące retencję wód opadowych w obszarze. Zagrożenia dotyczące zwierząt są zbieżne z zagrożeniami dotyczącymi roślin” jest nieprawdą, ponieważ plan nie wymusza zagospodarowania wód deszczowych na własnej posesji, użycie słowa „nakazuje” jest nieuprawnione.	POS		x			W projekcie planu ustalono priorytet dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej a odprowadzenie do „ <i>rowów lub do ziemi (...) lub do systemu kanalizacji deszczowej</i> ” jest jedynie dopuszczeniem, dotyczącym nadmiaru tych wód, powstałego np. na skutek opadów nawalnych. Brak takiego dopuszczenia powodować będzie zalewanie, podtapianie działek.
137.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Nieaktualny jest zapis: „przewiduje się, że ruch tranzytowy samochodowy zmaleje po realizacji drogi ekspresowej na północ od obszaru”. Materiały planistyczne na dzień wyłożenia powinny być aktualne. Jaka nowa droga jest realizowana? Czy chodzi o istniejącą ekspresówkę? Ona funkcjonuje już 2-3 lata. Prognoza jest kompletnie nieaktualna i zachodzą wątpliwości, czy odnosi się rzeczywiście do wyłożonego planu.	POS		x			Zapis dotyczy fragmentu drogi położonego na północ od obszaru planu, około 100 m od jego północnych granic, po drugiej stronie rzeki Czarnej, który jest niezrealizowany. Materiały planistyczne na dzień wyłożenia są aktualne, wiedza na temat planowanej drogi jest dostępna ponieważ wyznaczona jest ona w Studium i widoczna na fragmencie studium zawartym na rysunku projektu planu.
138.	31.03.2023	osoba fizyczna	Tekst „[...] wywołanych zwiększonym	POS		x			Zwiększony ruch samochodowy wynika

		<i>L. dz. 9963/03</i>	<p>ruchem samochodowym. uciążliwości te należy uznać za nieuniknione i znikome w ujęciu regionalnym” zastąpić tekstem „[...] wywołanych zwiększonym ruchem samochodowym. Uciążliwości tych można uniknąć, gdyby przestrzegano prawidłowego bilansowania terenów, o którym mowa w art. 10 u.p.z.p. Uciążliwości będą znaczne w ujęciu regionalnym, zważywszy na fakt, iż gmina Wołomin proceduje równolegle wiele planów zagospodarowania, które lokalizują budownictwo poza obszarem wliczonym w bilansie terenów”.</p>							<p>przede wszystkim z sąsiedztwa drogi wojewódzkiej, na której znaczna część ruchu to ruch tranzytowy. Ruch związany z nową zabudową ma na uciążliwości komunikacyjne wpływ w porównaniu z ruchem tranzytowym nieznaczny. Wskazany w uwadze bilans terenów w studium odnosi się do możliwości wyznaczania w studium nowych terenów zabudowy mieszkaniowej nie zaś do terenów już w studium, zmienionego w 2011 roku, wskazanych pod zabudowę.</p>
139.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	<p>„W ujęciu lokalnym należy przestrzegać dopuszczalnych prawnie poziomów hałasu oraz stosować rozwiązania ograniczające uciążliwość do działki, na której funkcjonuje zabudowa usługowa” - jest to nieprawda, ponieważ plan nie zawiera konieczności ograniczania uciążliwości do swojej działki. Prognoza po raz kolejny poświadcza nieprawdę, jest oderwana od ustaleń planu.</p>	POS			x			<p>Wskazany zapis nie odnosi się do konkretnych ustaleń projektu planu ale do opisu problemów związanych z uciążliwościami hałasowymi w obszarze, konkretnie związanymi z działalnością usługową.</p>
140.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	<p>Nieprawdą jest, że „należy stwierdzić, że zagrożenia dotyczące środowiska związane z wprowadzeniem zapisów zawartych w projekcie nie są duże, a ich występowanie wynika z egzystencji człowieka w środowisku i w związku z tym są one nieuniknione”. Zastąpić należy powyższe stwierdzenie zapisem: „należy stwierdzić, że zagrożenia dotyczące środowiska związane z wprowadzeniem zapisów zawartych w projekcie są znaczne, a ich występowanie wynika z nierównoważonego rozwoju przeznaczającego w planach miejscowych tereny pod nowe budownictwo, znacznie przekraczające zapotrzebowanie wyliczone w bilansie terenów”.</p>	POS			x			<p>Ustalenia zawarte w prognozie odnoszą się do istniejącego zagospodarowania terenu oraz do aktualnego stanu planistycznego. Teren US objęty jest obowiązującym planem miejscowym, w którym chociażby dopuszcza się zabudowę w odległości powyżej 20 m od rzeki, podczas gdy w projekcie planu możliwości zabudowy ograniczone są liniami zabudowy i oprócz niewielkiego obiektu odległego min. 35 m od rzeki, zasadnicza część terenu przeznaczona pod zabudowę znajduje się ponad 88 m od rzeki. Nowa zabudowa w projekcie planu lokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy istniejącej, na jej zapleczu i pomiędzy nią. Aktualnie nowa zabudowa realizowana jest w obszarze systematycznie na podstawie wydawanych decyzji WZ i teren zostanie na ich podstawie docelowo zabudowany podobnie jak w projekcie planu, chociaż zapewne w późniejszym terminie. Na podstawie decyzji WZ natomiast, na zasadzie sąsiedztwa, zabudowa może wejść w tereny przeznaczone w projekcie planu pod funkcje łąk. Sytuowanie zabudowy w sąsiedztwie zabudowy istniejącej pozwala na objęcie jej istniejącą infrastrukturą zarówno techniczną jak i drogową. Wskazany w uwadze bilans terenów w</p>

										studium odnosi się do możliwości wyznaczenia w studium nowych terenów zabudowy mieszkaniowej nie zaś do terenów już w studium, zmienionego w 2011 roku, wskazanych pod zabudowę.
141.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Zarzucaamy, iż prognoza bazuje na nieaktualnych dokumentach. Cele ochrony środowiska ustanowione na wyższym szczeblu i sposoby ich uwzględnienia w projektowanym dokumencie. W odniesieniu do obszaru planu wiążącymi dokumentami ustanowionymi na wyższym szczeblu, a odnoszącymi się do ochrony środowiska są: 1. Polityka ekologiczna państwa 2030. 2. Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego do roku 2022 r. (uchwała nr 317 sejmiku województwa mazowieckiego z 24 stycznia 2017 r). 3. Program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku. Powyższa lista nie jest pełną listą dokumentów, jakie należy brać pod uwagę i, ponadto, jest nieaktualna. Na przykład nie uwzględniono uchwały nr 06XII-326/2021 program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego na lata 2021-2025, a sejmik województwa mazowieckiego podjął uchwałę nr 2/23 w sprawie programu ochrony środowiska dla województwa mazowieckiego do 2030 roku.	POS			x			Lista dokumentów jest aktualna na czas sporządzenia POS.
142.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Uważamy za bezwartościowe spostrzeżenia: „korzystnym zapisem jest nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody”. Sugerujemy zastąpić je opinią: „bezwartościowym i nieegzekwowalnym zapisem jest ogólnikowy nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody, bez wskazania, które wartości przyrodnicze, w jakich miejscach i w jaki sposób należy chronić”.	POS			x			Przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska, w tym dotyczące m.in. Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu czy zasad wycinki drzew, chronią wszystkie zadrzewienia i zakrzywienia w obszarze czy stosunki wodne. Opinia o bezwartościowości przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska jest opinią własną wnoszącego uwagę, w szczególności wobec wykazania w odpowiedzi na inne punkty uwagi ich niezgodności ze stanem rzeczywistym i z zapisami projektu planu.
143.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	„Rozwój urbanizacyjny będzie powodował zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, jednocześnie jednak spowoduje polepszenie jakości zagospodarowania terenów zieleni” to błędny wniosek w	POS			x			W obszarze wzdłuż rzeki objętym nowymi terenami zabudowy przeważające użytki gruntowe to tereny rolne i pastwiska. Użytkowanie rolnicze oznacza przekształcenie naturalnych siedlisk.

			zakresie zagospodarowania terenów zieleni. Najlepsza zielen to ta niezagospodarowana. Na obszarze nie przewidziano parków, są niskie procentowo powierzchnie biologicznie czynne. Reasumując: nastąpi pogorszenie jakości zagospodarowania terenów zieleni.						
144.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Prognoza przewiduje: „realizacja zapisów projektu planu będzie korzystnie wpływała na rośliny i zwierzęta, np. przez ochronę istniejącej roślinności”. To kłamiwy wniosek - istniejąca roślinność poza kilkoma pomnikami przyrody nie jest chroniona. Plan przewiduje wyłącznie negatywne skutki dla zwierząt. Twierdzenie, iż są jakieś korzystne (a więc poprawiające byt) zmiany dla zwierząt jest nieuprawnione.	POS			x		<p>W obszarze planu brak pomników przyrody, a także drzew o gabarytach pomnikowych.</p> <p>Na większości długości obszaru planu jego granice wyznaczono w odległości minimum 120 m (do ponad 250 m) od granic działki rzeki Czarnej. W północno zachodniej części obszaru, przylegającej do granicy działki rzeki Czarnej wyznaczono teren łąk ZN w pasie 120-190 m od rzeki. Jedyne na fragmencie przyległym do drogi wojewódzkiej projekt planu wyznacza teren usług sportu US.</p> <p>Jest to teren objęty obowiązującym planem miejscowym (Uchwała Nr XVI-63/2000 z dnia 11 maja 2000 r. Rady Gminy Wołomin w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin - publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 62 z 12 czerwca 2000, poz. 640), w którym możliwa jest realizacja zabudowy w granicach podobnych jak w projekcie planu.</p> <p>W obszarze objętym projektem planu rzeka ma charakter uregulowany, nie meandrujący. Obustronnie sąsiadują z nią okresowo wykaszane powierzchnie trawiaste.</p> <p>W obszarze wzdłuż rzeki objętym nowymi terenami zabudowy przeważające użytki gruntowe to tereny rolne i pastwiska. Użytkowanie rolnicze oznacza przekształcenie naturalnych siedlisk.</p> <p>POS ocenia wpływ ustaleń planu w stosunku do stanu istniejącego ale również w odniesieniu do aktualnego stanu planistycznego oraz w stosunku do zmian jakie mogą zajść w obszarze w przypadku nie wejścia projektu planu w życie.</p>
145.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Autor prognozy zbyt intensywnie chwali w wielu miejscach zapisy planu, które są nieprawdą: „pozytywnie będą oddziaływały zapisy dotyczące kolorystyki elewacji oraz kształtu i kolorystyki dachów”. Z przyrodniczego punktu widzenia, którym winna się kierować prognoza,	POS			x		<p>POS odnosi ustalenia projektu planu do istniejącego zagospodarowania i istniejącego stanu planistycznego.</p>

			przepisy dotyczące kolorystyki elewacji oraz kształtu i kolorystyki dachów - po prostu zmniejszają częściowo negatywne oddziaływanie, jednakże nie stanowią oddziaływania pozytywnego.						
146.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Sekcja 8.7. „oddziaływanie na klimat”. Niniejszy tekst nie jest prawdziwy: „należy zaznaczyć, że zmiany te są nieuniknione przy tego typu przekształceniach urbanistycznych oraz niewielkie z uwagi na planowaną ograniczoną wielkość inwestycji” i należy go zastąpić: „należy zaznaczyć, że zmiany te byłyby do uniknięcia przy prowadzeniu zrównoważonego rozwoju gminy na terenach o w pełni wykształconych strukturach osadniczych, a wskutek rabunkowej gospodarki terenów otwartych, pozabilansowo na podstawie warunków zabudowy oraz niniejszego projektu planu, wprowadza się na terenach rolnych funkcje zabudowy. cały obszar projektu planu według bilansu nie może być przeznaczony na zabudowę. Ze względu na skalę tego procederu w gminie Wołomin oraz równolegle prowadzone procedury planistyczne, należy uznać oddziaływanie na istotne w skali regionu”.	POS			x		Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana jest dla obszaru objętego planem, i dotyczy zmian w zagospodarowaniu wywołanych bezpośrednio i wyłącznie jego wejściem w życie. Odnosi się do stanu istniejącego środowiska, zabudowy, dokumentów planistycznych. Odnosi się także do sytuacji gdyby plan nie wszedł w życie, w tym przypadku do inwestycji lokalizowanych na podstawie decyzji administracyjnych – WZ, LICP. Nie dotyczy zaś zamierzeń inwestycyjnych w zakresie całego obszaru gminy. Poza tym stwierdzenie dotyczące „rozwoju gminy na terenach o w pełni wykształconych strukturach osadniczych” odnosi się do wyznaczania nowych terenów zabudowy <u>w studium</u> , nie do wykonywania planów miejscowych dla terenów od lat w tym studium wskazanych pod zabudowę.
147.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	W paragrafie 11. „wnioski” nie zgadzamy się z wnioskiem, że „plan umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny rejonu poprzez [...]”. fragment należy zastąpić tekstem: „plan umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny rejonu ze szkodą dla środowiska poprzez [...]”.	POS			x		POS odnosi ustalenia projektu planu do istniejącego zagospodarowania i istniejącego stanu planistycznego.
148.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	W paragrafie 11. „wnioski” tekst „przedmiotowy projekt z pewnością będzie przekładał się pozytywnie na kształtowanie korzystnych dla środowiska uwarunkowań rozwoju urbanistycznego” zastąpić „przedmiotowy projekt z pewnością będzie przekładał się pozytywnie na rozwój urbanistyczny i pogorszy uwarunkowania dla środowiska”.	POS			x		POS odnosi ustalenia projektu planu do istniejącego zagospodarowania i istniejącego stanu planistycznego.
149.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	W paragrafie 11. „wnioski”: „zapropozowane w projekcie funkcje niosą za sobą niskie ryzyko pogorszenia się stanu środowiska, a w wybranych przypadkach wręcz wpłyną pozytywnie na jakość środowiska przyrodniczego” zastąpić „zapropozowane w projekcie funkcje niosą za sobą ryzyko pogorszenia się stanu środowiska, i w praktycznie żadnym przypadku nie wpłyną	POS			x		Na większości długości obszaru planu jego granice wyznaczono w odległości minimum 120 m (do ponad 250 m) od granic działki rzeki Czarnej. W północno zachodniej części obszaru, przylegającej do granicy działki rzeki Czarnej wyznaczono teren łąk ZN w pasie 120-190 m od rzeki. Jedynie na fragmencie przyległym do drogi wojewódzkiej projekt planu wyznacza teren usług sportu US.

			pozytywnie na jakość środowiska przyrodniczego”.							<p>Jest to teren objęty obowiązującym planem miejscowym (Uchwała Nr XVI-63/2000 z dnia 11 maja 2000 r. Rady Gminy Wołomin w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin - publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 62 z 12 czerwca 2000, poz. 640), w którym możliwa jest realizacja zabudowy w granicach podobnych jak w projekcie planu.</p> <p>W obszarze objętym projektem planu rzeka ma charakter uregulowany, nie meandrujący. Obustronnie sąsiadują z nią okresowo wykaszane powierzchnie trawiaste.</p> <p>W obszarze wzdłuż rzeki objętym nowymi terenami zabudowy przeważające użytki gruntowe to tereny rolne i pastwiska. Użytkowanie rolnicze oznacza przekształcenie naturalnych siedlisk.</p>
150.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	W paragrafie 11. wnioski tekst: „reasumując należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w gminie Wołomin - etap II uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu gminy” zastąpić „reasumując należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w gminie Wołomin - etap II kontynuuje politykę niezrównoważonego rozwoju gminy i uwzględnia oczekiwania deweloperów i mieszkańców co odrolnienia maksymalnej powierzchni terenu kosztem środowiska”.	POS			x			<p>Na większości długości obszaru planu jego granice wyznaczono w odległości minimum 120 m (do ponad 250 m) od granic działki rzeki Czarnej. W północno zachodniej części obszaru, przylegającej do granicy działki rzeki Czarnej wyznaczono teren łąk ZN w pasie 120-190 m od rzeki. Jedynie na fragmencie przyległym do drogi wojewódzkiej projekt planu wyznacza teren usług sportu US.</p> <p>Jest to teren objęty obowiązującym planem miejscowym (Uchwała Nr XVI-63/2000 z dnia 11 maja 2000 r. Rady Gminy Wołomin w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin - publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 62 z 12 czerwca 2000, poz. 640), w którym możliwa jest realizacja zabudowy w granicach podobnych jak w projekcie planu.</p> <p>W obszarze objętym projektem planu rzeka ma charakter uregulowany, nie meandrujący. Obustronnie sąsiadują z nią okresowo wykaszane powierzchnie trawiaste.</p> <p>W obszarze wzdłuż rzeki objętym nowymi terenami zabudowy przeważające użytki gruntowe to tereny rolne i pastwiska. Użytkowanie rolnicze oznacza przekształcenie naturalnych siedlisk.</p>
151.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Uwagi do załącznika graficznego prognozy: błędnie jest wysnuty wniosek (legenda), że dla MNU jest brak	POS			x			<p>Wskazane fragmenty terenów to działki leżące wśród istniejącej zabudowy, miejscami całkowicie przez nią otoczone</p>

			oddziaływania - opisane jako zachowanie istniejącego przeznaczenia terenów. Otóż w naszej ocenie, są to działki również niebudowlane, nieobjęte na razie planem miejscowym, a plan dopiero przekształca je na budowlane. Brak oddziaływania byłby wówczas, gdyby zachowano obecne zagospodarowanie działek bez możliwości lokalizowania nowej zabudowy, a przecież zmieniamy je na budowlane planem i do tego dopuszczamy dość intensywne usługi. Na mapie należy zatem kolor zielony należy zastąpić kolorem żółtym.						lub ogrodzone. Nie można ich traktować jak terenów otwartych.
152.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Uwagi do załącznika graficznego prognozy: błędnie jest wysnuty wniosek (legenda), że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest „słabym oddziaływaniem” - przy intensywności 1,4 i bez limitu liczby budynków na działce. Według nas tutaj może oddziaływać silnie „patodeveloperka”, stąd żółte oznaczenie na mapie powinno być czerwone.	POS załącznik graficzny			x		W obszarze objętym opracowaniem brak presji na budowę zabudowy zorganizowanej (osiedla, zabudowa szeregowa, itp.). Realizowana zabudowa to w większości domy wolnostojące, realizowane w drugiej linii zabudowy od zabudowy istniejącej. W związku z uwagami wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów MN i MNU skorygowano.
153.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Treść prognozy w zakresie ustalenia stanu faktycznego nie jest zgodna z rzeczywistością (treść prognozy w zakresie prognozowania wpływu planu nie jest zgodna z treścią projektu planu miejscowego, a stopień szczegółowości prognozy nie jest zgodny ze szczegółami projektu planu).	POS			x		Uwaga nieuwzględniona w zakresie pozostałych (poza zapisami dotyczącymi zasad objęcia obszaru kanalizacją i wodociągiem) zapisów POS.
154.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Brak propozycji alternatywnych - sugerujemy włączenie 1 rozwiązania alternatywnego pod ocenę: ze zmniejszonymi wskaźnikami intensywności zabudowy (0,3-0,5), zakazu kondygnacji podziemnych, zakazu stosowania szamb indywidualnych i indywidualnych oczyszczalni.	POS			x		Wskaźniki ustalono w odniesieniu do zabudowy istniejącej. Odnoszą się one do działki budowlanej i powinny pozwalać na zabudowę działek istniejących w obszarze objętym planem. Zgodnie z orzecznictwem plan nie może zakazać przydomowych oczyszczalni ścieków dla nowej zabudowy, jeśli nie ma dla niej sieci miejskiej i nie wiadomo kiedy powstanie.
155.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Błąd związany z nieuwzględnieniem obligatoryjnych elementów, np. oddziaływania na obszar natura 2000 PLH140038 - obszar siedliskowy Białe Błota (zlokalizowany zaledwie 400 m od granicy procedowanego planu), bez wątplenia postanowienia planu dopuszczające bardzo intensywną zabudowę na poziomie wiz 1,2-1,4 (kilka tysięcy nowych mieszkańców) wygeneruje znaczną antropopresję - dziennie kilkuset spacerowiczów z psami, którzy będą ten obszar penetrować. Negatywne oddziaływanie może być związane z dopuszczeniem lokalizacji	POS			x		Obszar Natura 2000 oddziela od granic planu zwarty obszar leśny o szerokości w najbliższym punkcie ok. 450 m, co zapobiega oddziaływaniu. Ponadto te najbliższe położone tereny do obszaru Białe Błota są już częściowo zabudowane. Wskaźniki intensywności zabudowy zostaną w projekcie planu obniżone. W projekcie planu ustalono priorytet dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej a odprowadzenie do „rowów lub do ziemi (...) lub do systemu kanalizacji deszczowej” jest jedynie dopuszczeniem, dotyczącym nadmiaru

			kondygnacji podziemnych budynków, co jest równoznaczne z osuszaniem terenu, plan dopuszcza również studnie i odprowadzanie deszczówki do kanalizacji burzowej, co spotęguje osuszanie terenu i może mieć wpływ na poziom wód w okolicy.							tych wód, powstałego np. na skutek opadów nawaalnych. Brak takiego dopuszczenia powodować będzie zalewanie, podtapianie działek.
156.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Plany miejscowe likwidują korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Czarnej będącej łącznikiem obszaru natura 2000 z otoczeniem. Analiza wpływu na obszar natura 2000 musi być prowadzona łącznie dla pozostałych równolegle prowadzonych postępowań planistycznych w tej okolicy. Zważywszy na równoległe procedowanie planu zagospodarowania na terenach obok obecnego projektu (tj. cały obszar z uchwały XXXVIII-57/2017 i innych uchwał obecnie procedowanych) należy wysnuć wniosek, że w całościowym ujęciu może on znacząco negatywnie oddziaływać na obszar natura 2000.	obszar planu			x			Plan miejscowy <u>nie likwiduje</u> korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Czarnej – na większości długości obszaru jego granice wyznaczono w odległości minimum 120 m (do ponad 250 m) od granic działki rzeki Czarnej. W północno zachodniej części obszaru, przylegającej do granicy działki rzeki Czarnej wyznaczono teren łąk ZN w pasie 120-190 m od rzeki. Jedynie na fragmencie przyległym do drogi wojewódzkiej projekt planu wyznacza teren usług sportu US. Jest to teren objęty obowiązującym planem miejscowym Ponadto rzeka położona jest co najmniej 1200 m od obszaru Białe Błota a jego najbliższa do obszaru Białe Błota część odległa jest od niego o ok. 450 m, już zabudowana i oddzielona zwartym terenem leśnym.
157.	31.03.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9963/03</i>	Wnioski końcowe: w naszej ocenie w prognozie należy wpisać, że projekt planu to „rabunkowa gospodarka terenów otwartych, niewynikająca z bilansowania terenów, niekontrolowane rozlewanie się zabudowy i brak poszanowania wartości przyrodniczych”. Wnosimy o powtórne opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko do projektu mpzp terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w gminie Wołomin - etap 2.	POS			x			Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i swoją treścią i zakresem szczegółowości odpowiada zakresowi wymaganemu dla planów miejscowych. Prognoza uzyskała wymagane przepisami uzgodnienia i opinie, m.in. pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo WOOŚ-III.410.493.2021.JD z 8 listopada 2021 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo ZNS.470.91.15.2021 z 23.07 2021 r.).
158.	3.04.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9971/03</i>	Brak w projekcie postulatów wynikających z zapisów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.	obszar planu	rysunek planu tekst planu		x			Zgodnie z orzecznictwem oraz z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody w planach miejscowych nie należy powielać ustaleń przepisów odrębnych.
159.	3.04.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9971/03</i>	Brak w projekcie drzew i grup drzew o wymiarach pomnikowych, wartościowych i cenny ze względów krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowo-historycznych. To jest główny zarzut, ponieważ prognoza oddziaływania środowiskowa jest zrobiona jakby dla innego terenu.	obszar planu	rysunek planu tekst planu		x			W obszarze nie występują pomniki przyrody ani drzewa o wymiarach pomnikowych.
160.	3.04.2023	osoba fizyczna	Brak uwzględnienia elementów	obszar planu	rysunek planu		x			W tekście POS wyraźnie stwierdzono, że

		<i>L. dz. 9971/03</i>	przyrodniczych na terenie - ani w zakresie świata roślinnego ani zwierzęcego! To co zostało zawarte jest "promilem" tego jest w rzeczywistości.		tekst planu					opis występujących zwierząt oparto na wizji lokalnej. I że <u>nie wyklucza</u> to występowania gatunków innych. Plan zawiera informacje o położeniu obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, W WOChK obowiązują ustalenia przepisów odrębnych. W obszarze nie występują pomniki przyrody ani drzewa o wymiarach pomnikowych.
161.	3.04.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9971/03</i>	Wprowadzenie nakazu zachowania rowów odwadniających odkrytych z istniejącą roślinnością naturalną i zakaz ich zakrywania.	obszar planu			x			Istniejące rowy to rowy odwadniające, czyli zgodnie z ustawą Prawo wodne urządzenia melioracji wodnych. Dla pełnienia tej funkcji konieczne jest ich okresowe, kilka razy w roku wykaszanie. Trudno więc mówić o naturalnej roślinności, ponieważ przez większość roku to powierzchnie trawiste. Konieczne jest zachowanie możliwości przejazdu przez rowy, co wiąże się z dopuszczeniem ich miejscowego przekrywania.
162.	3.04.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9971/03</i>	Wprowadzenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 70% dla MN (jest 40%) i 60% MNU.	obszar planu	tereny MN i MNU		x			Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone zostały w nawiązaniu do parametrów zabudowy istniejącej.
163.	3.04.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9971/03</i>	Wprowadzenie normy hałasu dla obszaru obecnie zaznaczonego jako MNU jako normy dla zabudowy jednorodzinnej.	obszar planu	tekst planu tereny MNU		x			Tereny MNU wyznaczone zostały wzdłuż drogi wojewódzkiej (droga klasy głównej). Jest to istniejąca droga o dużej uciążliwości zarówno pochodzącej z zanieczyszczeń od drogi jak i hałasowej. Zgodnie z literaturą uciążliwości od drogi tej klasy sięgają 100-150 m od drogi. W związku z tym tereny te bardziej wskazane są pod zabudowę usługową niż mieszkaniową, szczególnie od strony drogi. Zabudowa usługowa zlokalizowana w pierwszej linii od drogi stanowić będzie przesłonę akustyczną dla głębiej położonej zabudowy mieszkaniowej. Na terenach tych są już istniejące obiekty usługowe, takie jak hurtownie budowlane, gastronomia czy handel. Ustalenie dla terenów MNU normy hałasu jak dla terenów „mieszkaniowo-usługowych” jest prawidłowe. Zapisy takie zostały zaakceptowane przez instytucje opiniujące i uzgadniające projekt planu.
164.	3.04.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 9971/03</i>	Dopuszczenie tylko usług niewykraczających oddziaływaniem poza swoją działkę (a nie tylko usług niebędących potencjalnie i znacząco oddziaływującymi na środowisko).	obszar planu	tekst planu		x			Zgodnie z orzecznictwem „brak jest podstaw do sformułowania w planie miejscowym definicji usług uciążliwych i nieuciążliwych oraz działalności uciążliwej, w sposób nieadekwatny do używanego w przepisach z zakresu ochrony środowiska pojęcia przedsięwzięć

										znacząco oddziaływujących lub mogących znacząco oddziaływać na środowisko”, „obecnie pod pojęciem działalności nieuciążliwej należy rozumieć każdą inną działalność niż wymienione w odrębnych przepisach przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko”.
165.	3.04.2023	osoba fizyczna L. dz. 10034/03	Jestem za projektem drogi od ul. Wołomińskiej. Projektowana droga ułatwi dojazd do wielu działek.	dz. ew. 66/2 obr. 04 Czarna	Poza obszarem planu		x			Uwaga bezzasadna. Nie ma ul. Wołomińskiej w obszarze planu ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
166.	3.04.2023	osoba fizyczna L. dz. 10038/03	Pozostawienie układu komunikacyjnego z ostatniego wyłożenia planu (bez drogi).	obszar planu	II.1MN		x			Na skutek uwzględnienia licznych uwag dla obsługi komunikacyjnej terenu II.1MN wyznaczono tereny dróg wewnętrznych.
167.	3.04.2023	osoba fizyczna L. dz. 10038/03	Zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do max. 0,3 dla terenów dotyczących niezagospodarowanych 3MNU, 1MN, 2MN, 4MNU oraz zmniejszenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do max. 0,5 dla terenów 1MNU, 2MNU. Dla bilansowania obszaru MN Studium przyjmuje średni wskaźnik intensywności zabudowy 167/800 czyli średni WIZ=0,2. Z części 8.4.c studium wynika, że cały obszar objęty projektem obecnego planu (etap II) znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dysponującym rezerwą terenową pod budownictwo jednorodzinne w wysokości 226 hektarów. Z części 8.4.d Studium wynika, że nie znajduje się również na pozostałym obszarze pod zabudowę, gdzie dodatkowo 40 hektarów przeznaczonych jest na budownictwo jednorodzinne. Wskutek wyczerpanego zapotrzebowania na zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust 5 pkt 4 lit.b upzp, zgodnie z wymaganiami tej ustawy, studium stwierdza: z powyższych obliczeń wynika, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną są wystarczające już na terenach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i objętych planami miejscowymi występuje nadpodaż wynosząca 55 065 m ² powierzchni użytkowej. Pomimo wynikającego z powyższego obowiązku nieprzeznaczenia w Studium innych terenów pod zabudowę, sporządzono aktualizację Studium z rażącym naruszeniem Prawa utrzymując przeznaczenie terenów (w tym całości		1MNU, 2MNU, 3MNU, 1MN, 2MN, 4MNU		x			Uwaga nieuwzględniona w zakresie proponowanej wysokości wskaźnika. Bilans w studium odnosi się do dużych obszarów zabudowy, w planie miejscowym wskaźniki dostosowane są do wskaźników zabudowy istniejącej, uwzględniają wielkość istniejących działek oraz liczbę wydzielanych dróg. Wskazane obliczenia w studium odnoszą się do możliwości lokalizowania nowych terenów zabudowy w studium nie zaś możliwości opracowania planu miejscowego dla terenów już przeznaczonych w studium pod zabudowę o tym profilu.

			<p>granic etapu II planu) na nowe budownictwo jednorodzinne poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę jednorodzinną – łącznie aż dodatkowo 1143 hektary znacznie potęgując naruszenie bilansu powodowane już przez rezerwy terenów budownictwa jednorodzinnego 280ha z obszarów objętych planami miejscowymi i zwartej strukturze f-p.</p> <p>Zważywszy na orzecznictwo np. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 6 marca 2018 r sygn. SA/PO 1132/18 czy rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-1.4131.333.2021.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 grudnia 2021 r., zrzeczenia organizacji pozarządowych, osób fizycznych i partii politycznych działające w Zielonym Pierścieniu Warszawy doprowadzi do uchylecia uchwały XLV-37/2022, uchylecia Stadium, a następnie uchylecia planów miejscowych dla obszarów wyznaczających zabudowę poza bilansem terenów, w przypadku kontynuowania niezrównoważonego rozwoju w oparciu o absurdalnie wysokie wskaźniki intensywności (Wiz 1,4) dla terenu dotychczas niezainwestowanego / leżącego poza terenami o których mowa w art. 10 ust.5 pkt 2-3 upzp. W przypadku nieuwzględnienia niniejszej uwagi do planu, wnioskujemy o uwzględnienie w skutkach finansowych planu wysoce prawdopodobnych odszkodowań dla nabywców działek budowlanych które to działki tracą walor działek budowlanych po uchyleciu planu zagospodarowania. Wstępnie szacowany koszt odszkodowań to 50 milionów złotych.</p>							
168.	3.04.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 10039/03</i>	<p>Korekta prognozy oddziaływania na środowisko do projektu MPZP, który w obecnej formie nie uwzględnia żadnych elementów przyrodniczych na terenie — ani w zakresie świata roślinnego ani zwierzęcego!</p>	POS			x			<p>Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i swoją treścią i zakresem szczegółowości odpowiada zakresowi wymaganemu dla planów miejscowych. Prognoza uzyskała wymagane przepisami uzgodnienia i opinie, m.in. pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo WOOŚ-III.410.493.2021.JD z 8 listopada 2021 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo ZNS.470.91.15.2021 z</p>

										23.07 2021 r.).
169.	3.04.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 10039/03</i>	Rezygnacja z zabudowy na terenach szczególnie zagrożonych powodzią jak również w bliskiej odległości od rzeki. Na terenie II. IUS – cennym przyrodniczo wskazuje się możliwość zabudowy z liniami zabudowy — wnosimy o usunięcie powyższego z planu, planu.	obszar planu	II. IUS obszary szczególnego zagrożenia powodzią		x			Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej realizacji zabudowy w bliskiej odległości od rzeki na terenie II. IUS. Teren II. IUS to teren objęty obowiązującym planem miejscowym (Uchwała Nr XVI-63/2000 z dnia 11 maja 2000 r. Rady Gminy Wołomin w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin - publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 62 z 12 czerwca 2000, poz. 640), w którym możliwa jest realizacja zabudowy w granicach podobnych jak w projekcie planu.
170.	3.04.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 10039/03</i>	Wprowadzenie nakazu zagospodarowania wód opadowych na własnej działce bez możliwości odprowadzania nadmiaru do kanalizacji burzowej.	obszar planu	tekst planu		x			W projekcie planu ustalono priorytet dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej a odprowadzenie do „rowów lub do ziemi (...) lub do systemu kanalizacji deszczowej” jest jedynie dopuszczeniem, dotyczącym nadmiaru tych wód, powstałego np. na skutek opadów nawalnych. Brak takiego dopuszczenia powodować będzie zalwanie, podtapianie działek.
171.	3.04.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 10039/03</i>	Wprowadzenie zakazu kondygnacji podziemnych co najmniej na terenie gdzie wody gruntowa są powyżej -150 cm.	obszar planu	tekst planu		x			Plan miejscowy nie może uzależniać możliwości realizacji inwestycji (kondygnacji podziemnych) od parametru, który nie jest stały, zmienia się w czasie., np. w zależności od opadów czy „suchości” roku.
172.	3.04.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 10039/03</i>	Określenie normy hałasu dla obszaru obecnie zaznaczonego jako MNU jako normy dla zabudowy jednorodzinnej.	obszar planu	tekst planu tereny MNU		x			Tereny MNU wyznaczone zostały wzdłuż drogi wojewódzkiej (droga klasy głównej). Jest to istniejąca droga o dużej uciążliwości zarówno pochodzącej z zanieczyszczeń od drogi jak i hałasowej. Zgodnie z literaturą uciążliwości od drogi tej klasy sięgają 100-150 m od drogi. W związku z tym tereny te bardziej wskazane są pod zabudowę usługową niż mieszkaniową, szczególnie od strony drogi. Zabudowa usługowa zlokalizowana w pierwszej linii od drogi stanowić będzie przesłonę akustyczną dla głębiej położonej zabudowy mieszkaniowej. Na terenach tych są już istniejące obiekty usługowe, takie jak hurtownie budowlane, gastronomia czy handel. Ustalenie dla terenów MNU normy hałasu jak dla terenów „mieszkaniowo-usługowych” jest prawidłowe. Zapisy takie zostały zaakceptowane przez instytucje opiniujące

										i uzgadniające projekt planu.
173.	3.04.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 10039/03</i>	Dopuszczenie tylko usług nie wykraczających oddziaływaniem poza swoją działkę a nie tylko usług nie będących potencjalnie i znacząco oddziałującymi na środowisko).	obszar planu	tekst planu		x			Zgodnie z orzecznictwem „brak jest podstaw do sformułowania w planie miejscowym definicji usług uciążliwych i nieuciążliwych oraz działalności uciążliwej, w sposób nieadekwatny do używanego w przepisach z zakresu ochrony środowiska pojęcia przedsięwzięć znacząco oddziałujących lub mogących znacząco oddziaływać na środowisko”, „obecnie pod pojęciem działalności nieuciążliwej należy rozumieć każdą inną działalność niż wymienione w odrębnych przepisach przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko”.
174.	3.04.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 10039/03</i>	Pozostawienie układu komunikacyjnego z ostatniego wyłożenia planu (bez drogi).		II.1MN		x			Na skutek uwzględnienia licznych uwag dla obsługi komunikacyjnej terenu II.1MN wyznaczono tereny dróg wewnętrznych.

Uwagi wniesione podczas III wyłożenia do publicznego wglądu od 18 maja 2023 r. do 9 czerwca 2023 r.

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.	10.	11.
1.	12.06.2023	osoby fizyczne <i>L. dz. 16686/06</i>	Wnioskujemy o wydłużenie projektowanej drogi II.1KDW do końca działki numer 37, tak, aby zapewnić do niej dostęp z działek prywatnych drogowych wydzielonych z działki nr 42 oraz 43/3. Dzięki temu mieszkańcy domów położonych wzdłuż drogi prywatnej od ul. Witosy, aż do działki numer 40 będą mogli korzystać z projektowanej drogi. Nie godzimy się na pozostawienie projektowanej drogi w obecnej formie.	dz. ew. 37 obr.04 Czarna	II.1MN II.1KDW		x			Projekt planu umożliwi i określa zasady wydzielenie drogi wewnętrznej, która zapewni obsługę komunikacyjną wskazanych w uwadze działek.
2.	12.06.2023	osoby fizyczne <i>L. dz. 16697/06</i>	Wnioskujemy o wydłużenie projektowanej drogi II.1KDW do końca działki numer 37, tak, aby zapewnić do niej dostęp z działek prywatnych drogowych wydzielonych z działki nr 42 oraz 43/3. Dzięki temu mieszkańcy domów położonych wzdłuż drogi prywatnej	dz. ew. 37 obr.04 Czarna	II.1MN II.1KDW		x			Projekt planu umożliwi i określa zasady wydzielenie drogi wewnętrznej, która zapewni obsługę komunikacyjną wskazanych w uwadze działek.

			od ul. Witosa, aż do działki numer 40 będą mogli korzystać z projektowanej drogi. Nie godzimy się na pozostawienie projektowanej drogi w obecnej formie.						
3.	23.06.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 17834/06</i>	Wnoszę o ustalenie intensywności zabudowy na 0,3 dla terenu MN.	Obszar planu	tereny MN		x		Wskaźniki ustalono w odniesieniu do zabudowy istniejącej. Odnoszą się one do działki budowlanej i powinny pozwalać na zabudowę działek istniejących w obszarze objętym planem.
4.	23.06.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 17834/06</i>	Wnoszę o ustalenie intensywności zabudowy na 0,5 dla terenu MNU.	Obszar planu	tereny MNU		x		Wskaźniki ustalono w odniesieniu do zabudowy istniejącej. Odnoszą się one do działki budowlanej i powinny pozwalać na zabudowę działek istniejących w obszarze objętym planem.
5.	23.06.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 17834/06</i>	Wnoszę o ustalenie min. PBC dla terenów: -MN na 70% -MNU na 60%	Obszar planu	tereny MN i MNU		x		Wskaźniki ustalono w odniesieniu do zabudowy istniejącej. Odnoszą się one do działki budowlanej i powinny pozwalać na zabudowę działek istniejących w obszarze objętym planem.
6.	23.06.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 17834/06</i>	Wnoszę o czytelne i jednoznaczne ograniczenie zabudowy do 1 budynku o funkcji podstawowej na każde: - 800 m działki dla MN - 1000 m działki dla MNU	Obszar planu	tereny MN i MNU		x		Wskaźniki ustalono w odniesieniu do zabudowy istniejącej. Odnoszą się one do działki budowlanej i powinny pozwalać na zabudowę działek istniejących w obszarze objętym planem.
7.	23.06.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 17834/06</i>	Droga 1KPJ powinna być drogą wewnętrzną.	Obszar planu	1KPJ		x		Droga 1KPJ nie była objęta wyłożeniem do publicznego wglądu w dniach 18 maja – 9 czerwca 2023 r.
8.	23.06.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 17869/06</i>	Nie zgadzam się na poprowadzenie drogi o charakterze KDW na mojej działce. Wnoszę o zmianę na KDD.	dz. ew. 50 obr. 04 Czarna	1MN (wcześniej 2MN) 2KDW		x		Droga została utworzona w związku ze złożonymi, licznymi uwagami do wyłożenia 22 lutego - 16 marca 2023 r. W planach miejscowych dążymy do projektowania dróg publicznych (KDD), które są przelotowe. W tym przypadku, na skutek wcześniejszych uwag do wyłożonego projektu planu, nie zaprojektowano drogi przelotowej tylko drogi wewnętrzne zakończone tzw. „zawrotką”
9.	23.06.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 17869/06</i>	W przypadku zgody gminy na powstanie drogi KDD (uwaga poprzednia), w porozumieniu z właścicielem dz. 51, zostanie utworzona droga wewnętrzna prostopadła do drogi KDD. Wnoszę o zmniejszenie placu do zawracania.	dz. ew. 50 obr. 04 Czarna	1MN (wcześniej 2MN) 2KDW		x		Uwaga niezasadna. Droga 2KDW pozostaje drogą o charakterze wewnętrznym.
10.	23.06.2023	osoba fizyczna <i>L. dz. 17869/06</i>	Wnioskuje o zabezpieczenie terenu rowu odwadniającego na dz. 50 i 51 poprzez ułożenie betonowych kregów.	dz. ew. 50 obr. 04 Czarna	1MN (wcześniej 2MN) 2KDW, teren rowu		x		Plan miejscowy nie reguluje tej kwestii. To są działki prywatne.

11.	23.06.2023	osoby fizyczna <i>L. dz. 17869</i>	Wnosimy o przywrócenie układu komunikacyjnego (dróg 1KDD, 2KDD, 2KPJ), który był w I wyłożeniu. Wnoszę o korektę szerokości drogi 1KDD na dz. 62 na 8 m.	dz. 62 obr. 04 Czarna	1MN		x			Droga została zlikwidowana w związku ze złożonymi uwagami do wyłożenia 8 grudnia 2022 r. - 4 stycznia 2023 r. Zaproponowany układ komunikacyjny z drogami wewnętrznymi o szerokości 8 m, który częściowo pokrywa się z drogami zaproponowanymi w I wyłożeniu.
12.	23.06.2023	osoby fizyczna <i>L. dz. 17869</i>	Wnosimy o zwiększenie max. pow. zabudowy do 40% jak na terenach 1US i 1UO.	dz. 37 obr. 04 Czarna	2MNU 1MN		x			Wskaźniki ustalono w odniesieniu do zabudowy istniejącej. Ponadto były liczne wnioski o zmniejszenie wskaźników zabudowy.
13.	23.06.2023	osoby fizyczna <i>L. dz. 17869</i>	Wnosimy o likwidację tzw. „renty planistycznej” lub zmniejszenie stawki do max. 10%.				x			Ustalona w projekcie planu stawka opłaty planistycznej jest ujednolicona dla planów na terenie gminy Wołomin. W przypadku działek, na których przeznaczenie nie zmienia się w stosunku do stanu istniejącego opłata ta nie jest naliczana.
14.	23.06.2023	osoby fizyczna <i>L. dz. 17869</i>	Wnosimy o likwidację nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów zalewowych.	Obszar planu	1MN		x			Strefy ograniczenia zabudowy wynikają z przepisów odrębnych.
15.	23.06.2023	osoby fizyczna <i>L. dz. 17869</i>	Wnosimy o przywrócenie max. intensywności zabudowy do poziomu 1,2 i 1,4 dla terenów 1, 2, 3, 4, 5, 6MN oraz 1,2 MNU.	Obszar planu	Tereny MN i MNU		x			Wskaźniki ustalono w odniesieniu do zabudowy istniejącej. Ponadto były liczne wnioski o zmniejszenie wskaźników zabudowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia.....2023 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) 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 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. 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 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 oraz ustawą o lasach, wraz z odpowiednimi rozporządzeniami.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem technicznym i technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2022 poz. 2556 ze zm.), 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 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała 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 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z 7 czerwca 2001 r., ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo - kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Miasta 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 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Rada Miejska w Wołominie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin – ETAP II, 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 II** sporządzony został na podstawie Uchwał Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-57/2017 Rady Miejskiej W Wołominie 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. zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-57/2017 z dnia 18 maja 2017 r.

Celem sporządzonego planu jest wprowadzenie ustaleń 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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 oraz usług publicznych U. 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 m².

Obszar objęty planem jest w części zainwestowany.

Aktualnie obszar planu w większości nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. Jedynie północna część terenu szkoły objęta jest Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin – Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XVI-63/2000 z dnia 11 maja 2000 r.

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 2023 r. poz. 977 z późn. 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. 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

- górnictwa 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 było wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne; dla gruntów, które zgodny na zmianę przeznaczenia nie uzyskały, ustalono w planie zagospodarowania funkcję lasu;
 - 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze znajduje się kapliczka ujęta w GEZ, 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.

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 XXIII-103/2016 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 czerwca 2016 r.), która „stwierdza potrzebę kontynuowania już podjętych i opracowania nowych miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego na terenach dotychczas nie objętych planami, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy Wołomin”.

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.

Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy 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 (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1029 z późn. 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 8 grudnia 2022 r. do 4 stycznia 2023 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 20 stycznia 2023 r.

W terminie do projektu planu wpłynęło 11 uwag od osób fizycznych. Część uwag zostało uwzględnionych. Wprowadzone zmiany w projekcie planu wymagały ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego 2023 r. do 16 marca 2023 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 31 marca 2023 r. (włącznie)

W terminie do projektu planu wpłynęły 44 uwagi od osób fizycznych. Część uwag zostało uwzględnionych. Wprowadzone zmiany w projekcie planu wymagały ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Ponowne wyłożenie dotyczyło wyłącznie nowoprojektowanych dróg wewnętrznych II.1KDW i II.2KDW, terenów II.1MN i II.2MNU w zakresie ustalonych linii zabudowy oraz zmian w tekście projektu miejscowego planu w zakresie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenów II.1MN, II.2MN, II.3MN, II.1MNU, II.2MNU, II.3MNU i II.4MNU.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 maja 2023 r. do 9 czerwca 2023 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 23 czerwca 2023 r. (włącznie).

W terminie do projektu planu wpłynęły 2 uwagi od osób fizycznych. Część uwag zostało uwzględnionych lub częściowo uwzględnionych, część częściowo lub w całości nieuwzględnionych. Wprowadzone zmiany w projekcie planu, wynikające z rozpatrzonych uwag, nie wymagały ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP II 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.

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