

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wołomin

I wyłożenie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nr kancelaryjny	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie załącznik do uchwały nr XXXIV-69/2021 z dnia 13 maja 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	3.04.2020	10538	Wnioskuję o naniesienie zmian dotyczących przeznaczenia działki ew. nr 144/2 obr. 01. W tej chwili przyjęte Studium zakłada, że połowa powierzchni działki ma być przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem MN, a druga połowa pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oznaczoną symbolem MU. Wnioskuję o zmianę przeznaczenia MN na MU tak aby cała działka była terenem MU. Teren MU zapewnia większe możliwości rozwoju dla potencjalnego inwestora. Biorąc pod uwagę fakt, że na powierzchni działki przebiega rurociąg gazowy oraz linia średniego napięcia duża jej część zostanie niezagospodarowana. Podział działki na dwie strefy zaburzy ład przestrzenny tej nieruchomości w przypadku chęci zabudowy szeregowej. Powierzchnia MU daje również możliwość wybudowania parku handlowego czy też sklepu wielkopowierzchniowego, którego w najbliższej okolicy nie ma. Wyznaczony teren MU będzie zbyt mały aby powstała taka inwestycja, dająca miejsca pracy oraz duże wpływy do budżetu gminy. Proszę o zmianę przeznaczenia terenu MN na teren MU tak aby cała powierzchnia działki mogła być zagospodarowana w jednolity sposób, będzie to korzystne dla potencjalnych mieszkańców, najemców inwestora oraz gminy.	Dz. ew. nr 144/2 obr. 01 Czarna (obszar zmiany nr 1)	MN, MU		x		x	Na terenie MN zlokalizowane są budynki mieszkalne i nie należy dopuszczać obiektów wielkopowierzchniowych wśród zabudowy mieszkaniowej. Na powyższym terenie „dopuszcza się realizację obiektów usługowych (nieuciążliwych) bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych, w oparciu o ustalenia planów miejscowych”
2.	30.04.2020	12685	W związku z wyłożeniem projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu zgłaszam postulat: 1) Wnoszę o zmianę ustaleń projektu SUIKZP gminy Wołomin w zakresie wskazanego rodzaju zabudowy mieszkaniowej dla nieruchomości wymienionych na wstępie, oznaczonych na mapie (załącznik nr 2 do SUIKZP) symbolem zabudowy MN (zabudowa	dz. ew. nr 307, 308, 309/5, 310/5, 311/6, 309/2, 310/2, 311/2, 312, 313, 314, 316, 317, 318 obr. 03	MN, ME	x	x		x	Teren wokół lasu jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną ME, natomiast teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z

		mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczenie usług), na zabudowę mieszkaniową ME (zabudowa mieszkaniowa ekstensywna) w całości. Przedstawienie problemu: Przedmiotowy teren leży wokół lasu należącego do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W SUIKZP został on przeznaczony częściowo pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną (MN) a częściowo pod zabudowę (ME). Obie te strefy jednak zupełnie różnią się parametrami dla nowoprojektowanej zabudowy. Projekt planu zmienia funkcjonujące obecnie na ww. działkach wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej z 60% nawet na 30%, wysokość zabudowy z 8,5 metra na 12 metrów, a powierzchnię minimalną ustala się z obowiązującej dotychczas powierzchni 1500m2 na 800m2. W praktyce otwiera to drogę do realizacji inwestycji, które z racji swoich parametrów, formy, intensywności zabudowy pozostaje w sprzeczności z jednorodzinną formą zabudowy (takie same wskaźniki ustalono również dla zabudowy wielorodzinnej MNW). Przedmiotowy obszar nieruchomości graniczy z obszarem zabudowy ekstensywnej, a to jeszcze bardziej pogłębi różnice zabudowy na danym obszarze. Zgodnie ze strategią rozwoju Gminy Wołomin przedstawioną w SUIKZP, jego intencją jest dbanie o ład przestrzenny poprzez zachowanie spójności przestrzennej, dbanie o środowisko i zintegrowane społeczeństwo. Taka spójność i ład zostanie zaburzona poprzez dopuszczenie zabudowy o znacząco różniących się od siebie wskaźnikach i parametrach na jednym obszarze. Polityka przestrzenna miasta zapisana w Studium, zakłada stworzenie zróżnicowanej oferty mieszkaniowej i zarezerwowanie terenów pod każdą formę zabudowy. Nie jest wskazane na terenach podmiejskich wprowadzać w już istniejące gniazda zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej i ekstensywnej innych form zabudowy, takich jak 3 kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, czy bliźniaczych (nadmienię, że przy ulicy Kochanowskiego stoją obecnie budynki parterowe z użytkowym poddaszem na dużych działkach). Rozwój gęstej zabudowy o typowo miejskim charakterze sąsiadującej z terenami o charakterze zabudowy ekstensywnej na wsi, zaburzy nie tylko ład urbanistyczny, ale także społeczny. Przełoży się to również negatywnie na estetykę i walory przyrodnicze tych zielonych terenów. Istnieją tu rozległe zbiorowiska leśne: drzewa sosnowe, dębowe i brzozowe, liczne gniazda lęgowe, a także migracje zwierząt. Zagospodarowanie tego terenu częściowo w duże domy z gęstą zabudową i związany z tym nieunikniony wyrąb drzew wpłynie negatywnie na przyrodę i krajobraz terenów leśnych leżących w WOCHK. Zgodnie ze stanowiskiem Zarządu Województwa Mazowieckiego, który złożył wniosek do SUIKZP, powinno ograniczyć się rozwój intensywnej zabudowy na terenach usytuowanych przy lasach, charakteryzujących się wysokimi walorami przyrodniczymi, ze względu na atrakcyjne ukształtowanie terenu i występujące miejscowo naturalne elementy cenne przyrodniczo. Zdanie to podziela również Zarząd Powiatu Wołomińskiego, który wnioskował o zachowanie i ochronę jak największych obszarów cennych przyrodniczo, a zwłaszcza WOCHK i ograniczenie wykorzystania tych oraz przyległych terenów pod intensywną zabudowę, a także jest ono	Czarna						dopuszczenie usług MN jest przeznaczony wzdłuż drogi. Zgodnie z zapisami Studium „Zasięg zabudowy ekstensywnej do uściślenia w mpzp”.
--	--	--	--------	--	--	--	--	--	---

			zgodne z założeniami samego SUIKZP, które zakłada, że powinno chronić się tereny przyrodnicze i zielone przed naporem inwestycyjnym. Najwłaściwszą więc formą zabudowy na tym terenie w całości jest zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, o ekstensywnych wskaźnikach urbanistycznych i z wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej, która nie wymaga znaczącej ingerencji w środowisko i rzeźbę terenu. To wszystko zapewnia zmiana przeznaczenia wymienionych we wstępie nieruchomości na zabudowę mieszkaniową ekstensywną (ME), w celu zachowania jednolitego charakteru całego tego obszaru w granicy WOCHK, o co wnioskuję.							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

II wyłożenie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nr kancelaryjny	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie załącznik do uchwały nr XXXIV-69/2021 z dnia 13 maja 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	29.09.2020	28736/09	Przeznaczenie terenu działki jako działka leśna z prawem posadowienia na niej jednorodzinnego budynku mieszkalnego	Dz. ew. nr 67/2 obręb 01 Wołomin	ZL		x		x	Zgodnie ze sporządzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie Gminy Wołomin występuje nadpodaż terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i w takim przypadku zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu nie ma możliwości przeznaczenia nowych terenów pod taką funkcję
2.	29.09.2020	28737/09	Przeznaczenie terenu działki jako działka leśna z prawem posadowienia na niej jednorodzinnego budynku mieszkalnego	Dz. ew. nr 67/1 obręb 01 Wołomin	ZL		x		x	Zgodnie ze sporządzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie Gminy Wołomin występuje nadpodaż terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i w takim przypadku zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu nie ma możliwości przeznaczenia nowych terenów pod taką funkcję
3.	29.09.2020	28734/09	Przeznaczenie terenu działki jako działka leśna z prawem posadowienia na niej jednorodzinnego budynku mieszkalnego	Dz. ew. nr 67/3 obręb 01 Wołomin	ZL		x		x	Zgodnie ze sporządzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie Gminy Wołomin występuje nadpodaż terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i w takim przypadku zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu nie ma możliwości przeznaczenia nowych terenów

										pod taką funkcję
4.	29.09.2020	28735/09	Przeznaczenie terenu działki jako działka leśna z prawem posadowienia na niej jednorodzinnego budynku mieszkalnego	Dz. ew. nr 67/5, 67/6, 67/7 obręb 01 Wołomin	ZL		x		x	Zgodnie ze sporządzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie Gminy Wołomin występuje nadpodaż terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w takim przypadku zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu nie ma możliwości przeznaczenia nowych terenów pod taką funkcję
5.	30.09.2020	28976/09	Brak zgody na zmianę przeznaczenia terenu w Nowych Lipinach z zabudowy mieszkaniowej z usługami na zabudowę produkcyjno-usługową z powodu uciążliwości jakie stanowić mogą inwestycje na takim obszarze. Bez precyzyjnego określenia lub ograniczenia zakresu działalności do takiej, która nie jest uciążliwa, nie akceptujemy jako mieszkańcy tych zmian.	Dz ew. nr 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 31 obręb 06 Nowe Lipiny	U/P		x		x	Obszar U/P jest to teren usługowo-produkcyjny z zapisem w Studium „Prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi”. Precyzyjne określenie zakresu działalności będzie określone na etapie sporządzenia mpzp. Ponadto dla przedmiotowego obszaru została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie magazynów i szwalni.
6.	30.09.2020	2891/09	Przeznaczenie terenu działki jako działka leśna z prawem posadowienia na niej jednorodzinnego budynku mieszkalnego	Dz. ew. nr 67/4 obręb 01 Wołomin	ZL		x		x	Zgodnie ze sporządzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie Gminy Wołomin występuje nadpodaż terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w takim przypadku zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu nie ma możliwości przeznaczenia nowych terenów pod taką funkcję

III wyłożenie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nr kancelaryjny	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie załącznik do uchwały nr XXXIV-69/2021 z dnia 13 maja 2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	28.12.2020	37154/12	Zmiana kwalifikacji działek na MN/MNW (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług.	Dz. ew. nr 164, 162, 161/8, 160/10, 86, 233	ME, MN1, R, RZ		x		x	Zgodnie ze sporządzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie Gminy Wołomin występuje nadpodaż terenów

				obr. 04 Ossów 109 obr. 03 Ossów, 369 obr. 01 Ossów.						przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną w takim przypadku zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu nie ma możliwości przeznaczenia nowych terenów pod taką funkcję. Działka o nr ew. 369 znajduje się poza obszarem zmiany studium.
2.	30.12.2020	37467/12	Zmiana kwalifikacji działek na MN/MNW (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług.	Dz. ew. nr 164, 162, 161/8, 160/10, 86, 233 obr. 04 Ossów, 109 obr. 03 Ossów, 369 obr. 01 Ossów	ME, MN1		x		x	Zgodnie ze sporządzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie Gminy Wołomin występuje nadpodaż terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną w takim przypadku zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu nie ma możliwości przeznaczenia nowych terenów pod taką funkcję. Działka o nr ew. 369 znajduje się poza obszarem zmiany studium.
3.	18.01.2021	1622/01/202 1/P	Rozszerzenie zapisu w strefie MN poprzez dopuszczenie zabudowy usługowej II stopnia tj. komercyjnych usług: zdrowia, hotelarstwa, gastronomii, administracji, usług do obsługi podróżnych i mieszkańców.	Dz. ew. nr 21/6, 39, 40, 41, 42, 43 oraz cz. dz. ew. nr 19, 20 obr. 02 Czarna	MN		x		x	Zapisy Studium są wystarczające do realizacji zabudowy usługowej: „W obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych, w oparciu o ustalenia planów miejscowych”.
4.	28.01.2021	DJCHEM Chemicals Poland S.A.	1. Naniesienie na zał. 2 projektu Studium wszystkich obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opublikowanymi 22 października 2020 r.		U/P		x		x	Nowe obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opublikowanymi 22 października 2020 r. zostały naniesione jedynie w granicach zmian Studium, a powyższy teren leży poza tymi granicami.
			2. Wprowadzenie w części tekstowej zapisu „brak wyznaczenia nowych lokalizacji dla zakładów zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej nie narusza prawa istniejącego zakładu zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowej, w tym w szczególności prawa do przebudowy, rozbudowy czy zmiany kategorii na zakład dużego ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowej.				x		x	Powyższy obiekt o zwiększonym ryzyku leży poza granicami zmiany studium. W tekście jest informacja o istniejącym zakładzie. Wprowadzenie zapisów m.in. o możliwości rozbudowy zakładu wykracza poza zakres zmiany Studium.
5	04.02.2021	3935/02	Radykalna zmiana terenu R (teren rolniczy) na zabudowę produkcyjno-usługową. Wprowadzenie lepszej ochrony przed oddziaływaniem na okoliczne zabudowania. Rozszerzenie zapisu o nakazie lokalizacji zieleni izolacyjnej o minimalną szerokość minimum 25 m.	Czarna, Helenów	U/P1		x		x	Teren został przeznaczony pod zabudowę U/P w związku z zapotrzebowaniem na taką zabudowę. Szerokość zieleni izolacyjnej będzie szczegółowo określona w sporządzanym mpzp w zależności od szczegółowych przeznaczeń danego terenu.

6.	05.02.2021	4017/02	Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenu na MU-S1. Zaprojektowanie pasa zieleni przy ul. Traugutta (pomiędzy ul. Legionów a ul. Prądyńskiego).		MU-S1		x	x	Powyższy obszar znajduje się w otoczeniu zabudowy śródmiejskiej. Realizacja zabudowy na tym terenie będzie musiała być zgodna z zapisami mpzp i z przepisami odrębnymi (m. in. w zakresie powierzchni biologicznej czynnej, określonej liczby miejsc postojowych, czy odprowadzania wód opadowych, czy zacielenia pomieszczeń). Pas zieleni wzdłuż drogi gminnej może zostać zaprojektowany w mpzp. Obszar zmiany studium nie obejmuje terenu drogi gminnej.
7.	08.02.2021	4293/02	Zwiększenie terenów zielonych. Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenu na MU-S1.	Dz. ew. nr 265/5, 285/3, 286/3, 287/1, 288/2, 288/3, 289/2, 289/3, 290/2, 291/2, 292/2 obr. 28 Wołomin	MU-S1		x	x	Powyższy obszar znajduje się w otoczeniu zabudowy śródmiejskiej. Realizacja zabudowy na tym terenie będzie musiała być zgodna z zapisami mpzp i z przepisami odrębnymi (m. in. w zakresie powierzchni biologicznej czynnej, określonej liczby miejsc postojowych, czy odprowadzania wód opadowych, czy zacielenia pomieszczeń). W projektowanej zmianie Studium dla obszaru MU-S1 określony jest wyższy wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej z 20% na 25%.
8.	08.02.2021	4292/02	Zwiększenie terenów zielonych. Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenu na MU-S1.	Dz. ew. nr 265/5, 285/3, 286/3, 287/1, 288/2, 288/3, 289/2, 289/3, 290/2, 291/2, 292/2 obr. 28 Wołomin	MU-S1		x	x	Powyższy obszar znajduje się w otoczeniu zabudowy śródmiejskiej. Realizacja zabudowy na tym terenie będzie musiała być zgodna z zapisami mpzp i z przepisami odrębnymi (m. in. w zakresie powierzchni biologicznej czynnej, określonej liczby miejsc postojowych, czy odprowadzania wód opadowych, czy zacielenia pomieszczeń). W projektowanej zmianie Studium dla obszaru MU-S1 określony jest wyższy wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej z 20% na 25%.
9.	08.02.2021	4263/02	Zwiększenie terenów zielonych. Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenu na MU-S1.	Dz. ew. nr 265/5, 285/3, 286/3, 287/1, 288/2, 288/3, 289/2, 289/3, 290/2, 291/2, 292/2 obr. 28 Wołomin	MU-S1		x	x	Powyższy obszar znajduje się w otoczeniu zabudowy śródmiejskiej. Realizacja zabudowy na tym terenie będzie musiała być zgodna z zapisami mpzp i z przepisami odrębnymi (m. in. w zakresie powierzchni biologicznej czynnej, określonej liczby miejsc postojowych, czy odprowadzania wód opadowych, czy zacielenia pomieszczeń). W projektowanej zmianie Studium dla obszaru MU-S1 określony jest wyższy wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej z 20% na 25%.
10.	08.02.2021	4261/02	Rozszerzenie obszaru MN1 na całą powierzchnię działki 293, 294.	Dz. nr ew. 293, 294 obr. 02 Ossów	MN1, RZ		x	x	Zgodnie ze sporządzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie Gminy Wołomin występuje nadpodaż terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w takim przypadku zgodnie z

										ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu nie ma możliwości przeznaczenia nowych terenów pod taką funkcję.
11.	08.02.2021	4260/02	1. Skorygować opis historyczny opisany w uwarunkowaniach Studium .				x		x	Powyższy dokument jest zmianą Studium obejmującą określony obszar, a zarys historyczny został opisany w pierwotnym dokumencie.
			2. Skorygować opis mogiły zbiorowej żołnierzy AK.				x		x	Zgodnie z decyzją Konserwatora Zabytków m. st. Warszawy w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków z dnia 26.07.1989 r. mogiła została wpisana pod taką nazwą.
			3. W zestawieniu instytucji kultu religijnego, dopisać że na terenie gminy działa parafia polskiego, autokefalicznego kościoła prawosławnego pw. Św. App. Piotra i Pawła.				x		x	Powyższy dokument jest zmianą Studium obejmującą określony obszar, a zarys historyczny został opisany w pierwotnym dokumencie.
			4. Dopisać że celem wyznaczenia ciągów rowerowej jest również zapewnienie powiązań z targowiskami miejskimi, szpitalem powiatowym, miejscami kultu, cmentarzem, zabytkami, obszarami przyrodniczymi.				x		x	Powyższy dokument jest zmianą Studium obejmującą określony obszar, dopisanie informacji wykracza poza zakres zmiany Studium.
			5. Dopisać iż ochrona lokalnych dóbr kultury dotyczy również przedwojennej zabudowy miejskiej i pierwotnego układu urbanistycznego.				x		x	Powyższy dokument jest zmianą Studium obejmującą określony obszar, a zarys historyczny został opisany w pierwotnym dokumencie.
12.	08.02.2021	4258/02	1. Zaplanowanie na terenie za kościołem dwóch dróg publicznych od ul. Szkolnej do Kościoła i od ul. Przytorowej do ul. Szosa Jadowska.		MN		x		x	W Studium określa się jedynie ważniejsze drogi lokalne. Drogi dojazdowe, jak również ciągi pieszo-rowerowe projektowane są w mpzp.
13.	08.02.2021	4257/02	Zwiększenie terenów zielonych. Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenu na MU-S1.	Dz. ew. nr 265/5, 285/3, 286/3, 287/1, 288/2, 288/3, 289/2, 289/3, 290/2, 291/2, 292/2 obr. 28 Wołomin	MU-S1		x		x	Powyższy obszar znajduje się w otoczeniu zabudowy śródmiejskiej. Realizacja zabudowy na tym terenie będzie musiała być zgodna z zapisami mpzp i z przepisami odrębnymi (m. in. w zakresie powierzchni biologicznej czynnej, określonej liczby miejsc postojowych, czy odprowadzania wód opadowych, czy zacieniania pomieszczeń) W projektowanej zmianie Studium dla obszaru MU-S1 określony jest wyższy wskaźnik powierzchni biologicznej z 20% na 25%.
14	08.02.2021	4256/02	1. Przedłużenie drogi dojazdowej do działki o nr ew. 277 oraz możliwość połączenia działek nr 277 i 280 w celu wyodrębnienia działek budowlanych.	Dz. ew. nr 277 obr. 01 Duczki	MN		x		x	Projektowanie dojazdów do poszczególnych działek oraz określenie minimalnej wielkości nowoprojektowanych działek realizowane jest na etapie sporządzenia mpzp.
15.	08.02.2021	4254/02	Odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu do momentu ukończenia inwestycji polegającej na wybudowaniu przedszkola z dużym placem zabaw i	Dz. ew. nr 265/5, 285/3, 286/3, 287/1,	MU-S1		x		x	Powyższy obszar znajduje się w otoczeniu zabudowy śródmiejskiej. Realizacja zabudowy na tym terenie będzie musiała być zgodna z

			infrastrukturą towarzyszącą. Zwiększenie terenów zielonych. Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenu na MU-S1.	288/2, 288/3, 289/2, 289/3, 290/2, 291/2, 292/2 obr. 28 Wołomin						zapisami mpzp i z przepisami odrębnymi (m. in. w zakresie powierzchni biologicznej czynnej, określonej liczby miejsc postojowych, czy odprowadzania wód opadowych, czy zacieniania pomieszczeń). Zmiana studium nie wyklucza możliwości budowy przedszkola na tym terenie. Kwestie techniczne dot. projektu budowlanego przedszkola nie są rozstrzygane w takim dokumencie jak studium. W projektowanej zmianie Studium dla obszaru MU-S1 określony jest wyższy wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej z 20% na 25%.
16.	08.02.2021	4255/02	Rozszerzenie zapisu w strefie MN poprzez dopuszczenie zabudowy usługowej II stopnia tj. komercyjnych usług: zdrowia, hotelarstwa, gastronomii, administracji, usług do obsługi podróżnych i mieszkańców.	Dz. ew. nr 21/6, 39, 40, 41, 42, 43 oraz cz. dz. ew. nr 19, 20 obr. 02 Czarna	MN		x		x	Zapisy Studium są wystarczające do realizacji zabudowy usługowej: „W obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych, w oparciu o ustalenia planów miejscowych”.
17.	09.02.2021	4382/02	Zwiększenie terenów zielonych. Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenu na MU-S1		MU-S1		x		x	Powyższy obszar znajduje się w otoczeniu zabudowy śródmiejskiej. Realizacja zabudowy na tym terenie będzie musiała być zgodna z zapisami mpzp i z przepisami odrębnymi (m. in. w zakresie powierzchni biologicznej czynnej, określonej liczby miejsc postojowych, czy odprowadzania wód opadowych, czy zacieniania pomieszczeń). W projektowanej zmianie Studium dla obszaru MU-S1 określony jest wyższy wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej z 20% na 25%.
18.	09.02.2021	4383/02	Radykalna zmiana terenu R (teren rolniczy) na zabudowę produkcyjno-usługową. Wprowadzenie lepszej ochrony przed oddziaływaniem na okoliczne zabudowania. Rozszerzenie zapisu o nakazie lokalizacji zieleni izolacyjnej o minimalną szerokość minimum 25 m. Ponadto należy komunikacja to terenu powinna omijać ul. Jaspisową.		U/P1		x		x	Teren został przeznaczony pod zabudowę U/P w związku z zapotrzebowaniem na taką zabudowę. Szerokość zieleni izolacyjnej będzie szczegółowo określona w sporządzanym mpzp w zależności od szczegółowych przeznaczeń danego terenu. Komunikacja do projektowanego terenu odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę publiczną do ul. Witosa.

IV wyłożenie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nr kancelaryjny	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany Studium dla nieruchomości,	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie załącznik do uchwały nr XXXIV-69/2021 z dnia 13 maja 2021 r.	Uwagi
-----	-------------------	-----------------	-------------	--	--	---	---	-------

					której dotyczy uwaga	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	29.03.2021		Pozostawić teren za Kościołem w Duczkach jako przeznaczenie na boisko szkolne US, jeżeli nie było wniosków o rezygnację z boiska szkolnego złożonego przez właściciela przedmiotowego terenu	Duczki	MN		x		x	W trakcie pierwszego wyłożenia były uwagi o zmianę przeznaczenia terenu US na MN oraz uwagi o zmniejszenie terenu US. W trakcie drugiego wyłożenia były uwagi o przeznaczenie terenu ZP na teren MN. Również w trakcie trzeciego wyłożenia były uwagi o zmianę terenu ZP i US na teren MN. W związku z szeregiem uwag o likwidację lub zmniejszenie terenu US i ZP, przeznaczono cały obszar jako teren MN. Zgodnie z zapisami Studium na terenie MN możliwa jest realizacja ogólnodostępnych terenów zieleni.
2.	24.03.2021	9067/03	Radykalna zmiana terenu R (teren rolniczy) na zabudowę produkcyjno-usługową. Wprowadzenie lepszej ochrony przed oddziaływaniem na okoliczne zabudowania. Rozszerzenie zapisu o nakazie lokalizacji zieleni izolacyjnej o minimalną szerokość minimum 25 m.		U/P1		x		x	Teren został przeznaczony pod zabudowę U/P w związku z zapotrzebowaniem na taką zabudowę. Szerokość zieleni izolacyjnej będzie szczegółowo określona w sporządzanym mpzp w zależności od szczegółowych przeznaczeń danego terenu.
3.	24.03.2021	9068/03	Radykalna zmiana terenu R (teren rolniczy) na zabudowę produkcyjno-usługową. Wprowadzenie lepszej ochrony przed oddziaływaniem na okoliczne zabudowania. Rozszerzenie zapisu o nakazie lokalizacji zieleni izolacyjnej o minimalną szerokość minimum 25 m.		U/P1		x		x	Teren został przeznaczony pod zabudowę U/P w związku z zapotrzebowaniem na taką zabudowę. Szerokość zieleni izolacyjnej będzie szczegółowo określona w sporządzanym mpzp w zależności od szczegółowych przeznaczeń danego terenu.
4.	24.03.2021	9069/03	Radykalna zmiana terenu R (teren rolniczy) na zabudowę produkcyjno-usługową. Wprowadzenie lepszej ochrony przed oddziaływaniem na okoliczne zabudowania. Rozszerzenie zapisu o nakazie lokalizacji zieleni izolacyjnej o minimalną szerokość minimum 25 m.		U/P1		x		x	Teren został przeznaczony pod zabudowę U/P w związku z zapotrzebowaniem na taką zabudowę. Szerokość zieleni izolacyjnej będzie szczegółowo określona w sporządzanym mpzp w zależności od szczegółowych przeznaczeń danego terenu.
5.	24.03.2021	9070/03	Radykalna zmiana terenu R (teren rolniczy) na zabudowę produkcyjno-usługową. Wprowadzenie lepszej ochrony przed oddziaływaniem na okoliczne zabudowania. Rozszerzenie zapisu o nakazie lokalizacji zieleni izolacyjnej o minimalną szerokość minimum 25 m.		U/P1		x		x	Teren został przeznaczony pod zabudowę U/P w związku z zapotrzebowaniem na taką zabudowę. Szerokość zieleni izolacyjnej będzie szczegółowo określona w sporządzanym mpzp w zależności od szczegółowych przeznaczeń danego terenu.
6.	24.03.2021	9071/03	Radykalna zmiana terenu R (teren rolniczy) na zabudowę produkcyjno-usługową. Wprowadzenie lepszej ochrony przed oddziaływaniem na okoliczne zabudowania. Rozszerzenie zapisu o nakazie lokalizacji zieleni izolacyjnej o minimalną szerokość minimum 25 m.		U/P1		x		x	Teren został przeznaczony pod zabudowę U/P w związku z zapotrzebowaniem na taką zabudowę. Szerokość zieleni izolacyjnej będzie szczegółowo określona w sporządzanym mpzp w zależności od szczegółowych przeznaczeń danego terenu.

7.	24.03.2021	9072/03	Radykalna zmiana terenu R (teren rolniczy) na zabudowę produkcyjno-usługową. Wprowadzenie lepszej ochrony przed oddziaływaniem na okoliczne zabudowania. Rozszerzenie zapisu o nakazie lokalizacji zieleni izolacyjnej o minimalną szerokość minimum 25 m.		U/P1		x		x	Teren został przeznaczony pod zabudowę U/P w związku z zapotrzebowaniem na taką zabudowę. Szerokość zieleni izolacyjnej będzie szczegółowo określona w sporządzanym mpzp w zależności od szczegółowych przeznaczeń danego terenu.
8.	24.03.2021	9078/03	Radykalna zmiana terenu R (teren rolniczy) na zabudowę produkcyjno-usługową. Wprowadzenie lepszej ochrony przed oddziaływaniem na okoliczne zabudowania. Rozszerzenie zapisu o nakazie lokalizacji zieleni izolacyjnej o minimalną szerokość minimum 25 m.		U/P1		x		x	Teren został przeznaczony pod zabudowę U/P w związku z zapotrzebowaniem na taką zabudowę. Szerokość zieleni izolacyjnej będzie szczegółowo określona w sporządzanym mpzp w zależności od szczegółowych przeznaczeń danego terenu.
9.	12.04.2021	10631/04	Zmiana Studium w sposób rażący narusza przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie Specjalnego Obszaru Siedliska Natura 2000 Białe Błota. Obszar ten powinien być objęty obowiązkiem sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania. W tekście obszar ten częściowo jest opisany jako projektowany. Brak informacji w tekście Studium oraz zaznaczenie graficzne na mapie granic występowania torfu – kopalina chroniona na podstawie przepisów ustawy prawo górnicze.		Z	x	x		x	Teren obszaru Natura 2000 Białe Błota jest zlokalizowany poza granicami zmiany studium. W związku z powyższym nie można wprowadzić ustaleń odnośnie tego obszaru, takich jak, wskazanie do obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania. W tekście Studium oraz na rysunku, torfowiska – Białe Błota są oznaczone jako teren Z - obszary torfowe i bagniste. W tekście Studium, w części uwarunkowań, jak również w części kierunków, torfowiska Białe Błota są opisywane m.in. jako strefa terenów otwartych „Występują też torfowiska - Białe Błota (wskazane do ochrony w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000)”, „torfowiska Białe Błota oraz torfowisko i las Helenówka stanowią ostoję wielu gatunków roślin i zwierząt, a także odznaczają się dużymi walorami krajobrazowymi”, „Przyrodniczo czynne obszary stanowią ... oraz torfowisko Białe Błota ... Strefy te charakteryzują się wysokimi walorami krajobrazowymi”, „Obszary szczególnie cenne przyrodniczo, do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu, w tym jako obszar Natura 2000 (Białe Błota)”. Zgodnie z pismem Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie z dnia 31.07.2017r. tereny objęte przedmiotowym opracowaniem nie są terenami górniczymi w rozumieniu przepisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze W tekście Studium zostanie wprowadzone ujednolicenie zapisu Obszaru Natura 2000 Białe Błota
10.	27.04.2021	12376/04	Rozszerzenie obszaru MN1 na całą powierzchnie działek 293, 294.	293, 294 Obr. 02 Ossów	MN1, RZ		x		x	Zgodnie ze sporządzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie Gminy Wołomin występuje nadpodaż terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w takim przypadku zgodnie z ustawą

										o planowaniu i zagospodarowaniu nie ma możliwości przeznaczenia nowych terenów pod taką funkcję.
11.	05.05.2021		1. Zaplanowanie na terenie za kościołem dwóch dróg publicznych od ul. Szkolnej do Kościoła i od ul. Przytorowej do ul. Szosa Jadowska.		MN		x		x	W Studium określa się jedynie ważniejsze drogi lokalne. Drogi dojazdowe, jak również ciągi pieszo-rowerowe projektowane są w mpzp.
12.	06.05.2021		Odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenu do momentu ukończenia inwestycji polegającej na wybudowaniu przedszkola z dużym placem zabaw i infrastrukturą towarzyszącą. Zwiększenie terenów zielonych. Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenu na MU-S1.	Dz. ew. nr 265/5, 285/3, 286/3, 287/1, 288/2, 288/3, 289/2, 289/3, 290/2, 291/2, 292/2 obr. 28 Wołomin	MU-S1		x		x	Powyższy obszar znajduje się w otoczeniu zabudowy śródmiejskiej. Realizacja zabudowy na tym terenie będzie musiała być zgodna z zapisami mpzp i z przepisami odrębnymi (m. in. w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, określonej liczby miejsc postojowych, czy odprowadzania wód opadowych, czy zacieniania pomieszczeń). Zmiana studium nie wyklucza możliwości budowy przedszkola na tym terenie. Kwestie techniczne dot. projektu budowlanego przedszkola nie są rozstrzygane w takim dokumencie jak studium. W projektowanej zmianie Studium dla obszaru MU-S1 określony jest wyższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 25%.