

UCHWAŁA NR XXXVIII-48/2014
Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 29 maja 2014 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. "Tereny obsługi technicznej gminy wraz z przyległymi terenami usługowo
- produkcyjnymi we wsi Stare Lipiny"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.²⁾) w nawiązaniu do uchwały Nr XV-27/2012 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Tereny obsługi technicznej gminy wraz z przyległymi terenami usługowo - produkcyjnymi we wsi Stare Lipiny", stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin uchwalonego Uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, **Rada Miejska w Wołominie uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. "Tereny obsługi technicznej gminy wraz z przyległymi terenami usługowo - produkcyjnymi we wsi Stare Lipiny".**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. "Tereny obsługi technicznej gminy wraz z przyległymi terenami usługowo - produkcyjnymi we wsi Stare Lipiny", zwany dalej Planem, obejmuje obszar, którego granice stanowią:

- 1) od południowego zachodu: oś jezdni drogi nr ewid. 165 (Al. Niepodległości);
- 2) od północnego zachodu i północy: północno - zachodnia granica dz. nr ewid. 351/5, 351/4, północno - wschodnia granica dz. nr ewid. 370, północno - zachodnia i północna granica dz. nr ewid. 390/1, północna granica dz. nr ewid. 394/4 we wsi Stare Lipiny;
- 3) od wschodu: wschodnia i południowo - wschodnia granica dz. nr ewid. 396, północno - wschodnia granica dz. nr ewid. 432, wschodnia granica dz. nr ewid. 414 we wsi Stare Lipiny;
- 4) od południa: południowa granica dz. nr ewid. 414 we wsi Stare Lipiny, wschodnia, południowa i zachodnia granica dz. nr ewid. 106/1 we wsi Majdan, odcinek położony w odległości 20m na południe od skarpy składowiska odpadów oraz południowa granica dz. nr ewid. 167/2 obr. 38 w Wołominie do osi jezdni drogi nr ewid. 165 (Al. Niepodległości).

2. Granice obszaru Planu określa załącznik nr 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek Planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. W ramach obowiązkowych ustaleń planu wynikających z przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Plan określa:

- 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 kulturowego;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 645, 1318

² Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wskazanie i ustalenie ochrony zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 54-69/30, 31, 32), w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku Planu;
- 5) 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 parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów prawa wodnego, poprzez określenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obejmującego strefę zalewu o prawdopodobieństwie 1% (raz na 100 lat);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, poprzez wskazanie granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 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 systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną.

2. Plan nie określa: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, nie wyznacza wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie wyznacza granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, nie wyznacza także sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - z uwagi na brak przesłanek merytorycznych i formalnych do wprowadzania ustaleń z tego zakresu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku Planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru Planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia określające przeznaczenie terenu:
 - a) 1MN/U - 3MN/U: tereny zabudowy jednorodzinnej i usług,
 - b) 1U: teren usług,
 - c) 1U/P - 4U/P: tereny usług i produkcji,
 - d) 1IO/IT: teren obsługi gospodarki odpadami i obsługi infrastruktury technicznej,
 - e) 1ZL: teren lasów,
 - f) 1R/Z, 2R/Z: tereny rolne i zieleni,
 - g) 1KDL: droga klasy zbiorczej,
 - h) 1KDL - 3KDL: drogi klasy lokalnej,
 - i) 1KDD - 3KDD: drogi klasy dojazdowej,
 - j) 1KDw: droga wewnętrzna;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wartości liczbowe podane w metrach stanowiące ustalenia Planu;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych;
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku Planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w Planie, które należy realizować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) „przeznaczeniu dopuszczalnym” - należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w Planie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na zasadach przepisów szczegółowych niniejszej uchwały; realizacja przeznaczenia dopuszczalnego nie wymaga uprzedniej realizacji przeznaczenia podstawowego;

- 3) „usługach” – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą nie wytwarzającą dóbr materialnych;
- 4) „usługach biurowych” - należy przez to rozumieć usługi wykonywane w pomieszczeniach biurowych przy pomocy sprzętu biurowego;
- 5) „produkcji, rzemiośle” - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą dobra materialne, w tym rzemiosło definiowane zgodnie z przepisami odrębnymi o rzemiośle;
- 6) „działce budowlanej” - należy przez to rozumieć nieruchomość definiowaną zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, leżącą w granicach jednego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) „zabudowie” – należy przez to rozumieć budynki oraz altany, kioski, pawilony, wiaty (z wyłączeniem wiat przystankowych), oranżerie;
- 8) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą wykraczać części nadziemne budynków oraz pochylnie, schody zewnętrzne; linia ta nie dotyczy części podziemnych oraz części obiektów nie łączących się konstrukcyjnie z gruntem, takich jak: balkony, wykusze, logie, gzymsy, okapy, zadaszenia nadwieszane nad wejściami do budynków, przy czym owo wysunięcie nie może być większe niż 0,8m dla okapów i gzymsów oraz większe niż 1,3m dla pozostałych elementów;
- 9) „wielkości powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz sumy powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej liczony do powierzchni tej działki budowlanej;
- 10) „udziale powierzchni biologicznie czynnej” - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz powierzchni biologicznie czynnej liczony do powierzchni działki; za powierzchnię biologicznie czynną należy uznawać także nawierzchnie wykonane z produktów typu „kratka” posiadających więcej niż 60% powierzchni otworów, z możliwością wypełniania ich kruszywem;
- 11) „wysokości zabudowy” - należy przez to rozumieć wielkość mierzoną jak wysokość budynków;
- 12) „intensywności zabudowy” - należy przez to rozumieć wskaźnik szacowany dla powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych;
- 13) „przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko” - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa obowiązujących na dzień uchwalenia Planu;
- 14) „geometrii dachów” należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące głównych połaci dachu, które nie dotyczą świetlików dachowych, obudowy urządzeń technologicznych w szczególności maszynowni, wentylatori;
- 15) „przekryciach krzywoliniowych” - należy przez to rozumieć przekrycia o przekroju dowolnej krzywizny, w szczególności walcowe, paraboloidalne, kopułowe, fałdowe, konoidalne, bez względu na rodzaj oparcia lub podwieszenia, bez względu także na rodzaj materiału;
- 16) „gminnym układzie odwadniającym” - należy przez to rozumieć sieć kanalizacji deszczowej oraz cieków naturalnych lub rowy wykorzystywane dla zbierania i odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych;
- 17) „uzbrojeniu technicznym realizowanym w formie doziemnej” – należy przez to rozumieć instalacje podziemne wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami technicznymi i innymi obiektami budowlanymi stanowiącymi część instalacji, które ze względów technicznych posadowi się na powierzchni, w tym np. słupy oświetleniowe.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, bądź z definicjami zawartymi w słowniku języka polskiego.

Rozdział 2

Przepisy ogólne w zakresie sieci uzbrojenia technicznego

§ 6. Przepisy generalne dla sieci uzbrojenia technicznego:

- 1) przepisy niniejszego rozdziału dotyczą przesyłowych i rozdzielczych sieci uzbrojenia technicznego, z wyłączeniem indywidualnego uzbrojenia technicznego realizowanych na potrzeby wyposażenia danej działki budowlanej, dla których należy stosować przepisy rozdziału 3;

- 2) nakazuje się docelowe pełne wyposażenie obszaru Planu w sieci uzbrojenia, a w tym m. in: w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, gazową;
- 3) powiązania sieci uzbrojenia technicznego obszaru Planu z układem sieci gminnych realizowane będą poprzez budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami i budowlami technicznymi;
- 4) przewidywane w Planie sieci służące do zaopatrzenia ludności są celami publicznymi w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 5) ustala się prowadzenie przewodowych sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem prowadzenia sieci na całym obszarze Planu, z jednoczesnym ograniczeniem dla terenu lasów 1ZL stosownie do przepisów odrębnych o lasach;
- 6) realizację nieliniowych urządzeń i budowli technicznych stanowiących części sieci uzbrojenia technicznego, w szczególności stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni, dopuszcza się na całym obszarze Planu, z ograniczeniami dla poszczególnych rodzajów sieci;
- 7) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje stosowanie przepisów odrębnych, w tym przepisów ustanawiających tę formę ochrony przyrody;
- 8) oznakowanie przeszkodowe obiektów wysokościowych zgodnie z przepisami odrębnymi prawa lotniczego;
- 9) w granicach stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych, wszelkie inwestycje albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych i postępowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 10) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględniać ograniczenia w realizacji inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
- 11) ustala się ograniczenia dla realizacji sieci w zakresie ochrony urządzeń melioracji szczegółowych:
 - a) nakazuje się realizację sieci w sposób zapewniający ochronę istniejących urządzeń melioracji szczegółowych z zachowaniem drożności i przepustowości, w szczególności rowów odwadniających,
 - b) dopuszcza się likwidację, przebudowę czy zmianę przebiegu urządzeń melioracji pod warunkiem zachowania prawidłowości odpływu wód także z terenów przyległych.

§ 7. Przepisy dla sieci wodociągowych:

- 1) nakazuje się zapewnienie dla obszaru Planu zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo – gospodarczych, technologicznych oraz do celów ochrony p.poż. i dla sytuacji kryzysowych ze źródeł publicznego zaopatrzenia w wodę poprzez sieć wodociągową;
- 2) na obszarze Planu zakazuje się budowy urządzeń ujmujących wody podziemne do celów publicznego zaopatrzenia w wodę;
- 3) nakazuje się wyposażenie sieci wodociągowych w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych, awaryjnych i kryzysowych.

§ 8. Przepisy dla sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej:

- 1) nakazuje się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego odbioru ścieków bytowych, gospodarczych, komunalnych, przemysłowych przez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) nakazuje się realizację sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w układzie sieci rozdzielczych;
- 3) dla kanalizacji deszczowej dopuszcza się dowolne rozwiązania techniczne, z możliwością wykorzystywania cieków naturalnych lub rowów;
- 4) nakazuje się ukształtowanie gminnego układu odwadniającego w sposób uniemożliwiający zalanie terenu IIO/IT wodami opadowymi z terenów sąsiednich.

§ 9. Przepisy dla sieci elektroenergetycznych:

- 1) nakazuje się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

- 2) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z ograniczeniem dla urządzeń wykorzystujących siłę wiatru, które dopuszcza się wyłącznie w terenie IIO/IT poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) nakazuje się realizację sieci o napięciu do 15kV wyłącznie w formie doziemnej;
- 4) dopuszcza się napowietrzną formę realizacji dla sieci oświetlenia ulicznego, a dla sieci o napięciu do 15kV wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznych prowadzenia sieci w formie doziemnej kablowej;
- 5) nakazuje się prowadzenie sieci wysokich napięć (WN), średnich napięć (SN) i niskich napięć (NN) po oddzielnych trasach;
- 6) zakazuje się prowadzenia sieci napowietrznych o napięciu powyżej 15kV przez tereny MN/U i U;
- 7) ustalenia w zakresie budowy stacji transformatorowych SN/NN i WN/SN:
 - a) realizację stacji transformatorowych WN/SN dopuszcza się wyłącznie na terenie IIO/IT,
 - b) realizację stacji transformatorowych SN/NN dopuszcza się na całym obszarze Planu, z zapewnionym dostępem do dróg publicznych.

§ 10. Przepisy dla sieci gazowych:

- 1) nakazuje się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej;
- 2) realizację stacji gazowych dopuszcza się na całym obszarze Planu, z zakazem realizacji w terenach dróg, w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych sieci elektroenergetycznych, w terenie 1ZL oraz w terenach MN/U.

§ 11. Przepisy dla sieci telekomunikacyjnych:

- 1) nakazuje się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego dostępu do sieci telekomunikacyjnych;
- 2) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w terenach MN/U, ZL, U oraz 3-4U/P ogranicza się możliwość lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów nie stanowiących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 12. W zakresie innych sieci, w szczególności łączności publicznej, sygnalizacji, przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów - dopuszcza się wszystkie rodzaje sieci pod warunkiem nie generowania stref uciążliwości i ograniczeń inwestycyjnych w tereny MN/U, U.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów

§ 13. 1. Dla terenów 1MN/U - 3MN/U ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy jednorodzinnej i usług, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) rzemiosło - realizowane na powierzchni do 50% działki budowlanej,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie usług i rzemiosła zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się realizację jednego mieszkania wbudowanego w budynek inny niż mieszkalny;
- 3) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu gospodarki odpadami, surowcami wtórnymi oraz związanych z powstawaniem uciążliwości nienormowanych przepisami prawa, w tym odorów lub zapylenia (w szczególności zakładów betoniarskich, zakładów mięsnych);
- 4) zakazuje się lokalizowania usług handlu o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 100m² na działce budowlanej oraz handlu hurtowego;
- 5) dopuszcza się usługi rozrywki i organizacji imprez okolicznościowych (w szczególności domy weselne, konsolacyjne);
- 6) zakazuje się lokalizowania stacji tankowania gazem, myjni samochodowych, lakierni;
- 7) zakazuje się lokalizowania garaży i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, specjalistycznych, sprzętu rolniczego, budowlanego;

- 8) zakazuje się lokalizowania garaży o więcej niż trzech stanowiskach postojowych;
- 9) dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych, uzbrojenia terenu, innych obiektów budowlanych niezbędnych dla realizacji przeznaczenia, w szczególności rekreacyjnych i wypoczynkowych, architektury ogrodowej, basenów, oczek wodnych, fontann;
- 10) realizacja sieci uzbrojenia technicznego według przepisów rozdziału 2.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy w granicach lub 1,5m od granicy działki budowlanej;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 12m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dla dachów o połaciach widocznych na elewacjach nakazuje się stosowanie przekryć dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci do 45°;
 - b) dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu do 15° jak również dowolność form kształtowania dla dachów schowanych za ścianami attykowymi, ogniomurami, dachów pograżonych;
- 7) minimalna intensywność zabudowy - 0,001, maksymalna intensywność zabudowy - 1,0;
- 8) dla terenu 1MN/U w strefie ochrony sanitarnej do 150m od granic cmentarza, zakazuje się lokalizowania zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz związanych z żywieniem zbiorowym i przechowywaniem żywności;
- 9) lokalizacja budynków w stosunku do granicy lasów - zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) pod względem akustycznym tereny klasyfikuje się jak tereny mieszkaniowo - usługowe;
- 2) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje stosowanie przepisów odrębnych, w tym przepisów ustanawiających tę formę ochrony przyrody.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w terenie 3MN/U, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 54-69/30, wszelkie inwestycje albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych i postępowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

7. Zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- 1) nakazuje się sytuowanie zabudowy główną kalenicą lub główną osią na siatce prostokątnej względem granicy działki budowlanej z przyległą drogą lub sąsiednią działką budowlaną lub też względem zabudowy istniejącej na danej działce budowlanej;
- 2) dla tynków i betonów barwionych w masie dopuszcza się nasycenie do 3030 wg. systemu NCS (Natural Colour System);
- 3) dopuszcza się większą pigmentację i pełną paletę barw dla detali, akcentów architektonicznych i w przypadku stosowania kolorystyki znaków firmowych;
- 4) w pokryciach dachów zakazuje się stosowania materiałów palnych.

8. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń o cechach użytkowych lub estetycznych w sposób nie uniemożliwiający realizacji przeznaczenia terenu, nie zagrażający bezpieczeństwu publicznemu, w tym nie utrudniający dostępu służb ratowniczych, bezpieczeństwa publicznego;
- 2) ustalenia w zakresie tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) maksymalna wysokość urządzeń reklamowych, w szczególności pylonów, masztów flagowych - 10m,

- b) dopuszcza się realizację reklam na elewacjach budynków na powierzchni nie większej niż 5% powierzchni danej elewacji,
- c) dopuszcza się realizację reklam na terenie działki budowlanej w postaci maksimum jednego urządzenia reklamowego o powierzchni reklamowej maksimum 6m²,
- d) zakazuje się realizacji reklam na ogrodzeniach,
- e) zakazuje się lokalizowania reklam świetlnych;
- 3) ustalenia w zakresie ogrodzeń:
 - a) realizacja ogrodzeń nie bliżej niż 0,5m od sieci gazowej,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych 2,0m od poziomu terenu,
 - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

9. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg 1KDD lub 1KDw;
- 2) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6m;
- 3) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ramach działki budowlanej według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej, mieszkań - 2 miejsca postojowe (mp)/1 budynek mieszkalny lub mieszkanie,
 - b) dla usług i rzemiosła - 2 mp/100m² powierzchni użytkowej (p.uż.) budynku usługowego;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na powierzchni terenu, jak i w zabudowie.

10. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów indywidualnego uzbrojenia technicznego:

- 1) dla przewodowego uzbrojenia technicznego nakazuje się realizację w formie doziemnej;
- 2) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci nakazuje się zastosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się maksymalne zagospodarowanie wód w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub urządzeń wodnych,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do gminnego układu odwadniającego,
 - c) dla powierzchni narażonych na zanieczyszczenie i wymagających stosowania urządzeń podczyszczających ścieki opadowe, roztopowe lub odciekowe, (w szczególności miejsca gromadzenia odpadów, parkingi, drogi, place manewrowe pojazdów), wymagane stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do ziemi oraz umożliwiających zbieranie ścieków,
 - d) z dachów – dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe do ziemi;
- 5) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się korzystanie ze źródeł indywidualnych, zakazując pozyskiwania energii wiatrowej oraz wykorzystywania paliw węglowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z zakazem pozyskiwania energii wiatrowej,
 - c) dopuszcza się stosowanie agregatów prądotwórczych;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakazuje się usuwanie odpadów, wyposażenie działki budowlanej w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych,
 - b) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej - dopuszcza się wszelkie indywidualne urządzenia nie stanowiące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami):

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 600m²;

- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi 18m;
- 3) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających przyległe drogi lub do istniejących granic działek;
- 4) przepisy pkt. 1 - pkt. 3 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

12. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 600m². Wielkość ta nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

13. Ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości - 30%.

§ 14. 1. Dla terenu 1U ustala się przeznaczenie – teren usług, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, rzemiosło;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) mieszkalnictwo - jako 1 mieszkanie wbudowane w budynek inny niż mieszkalny,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się realizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii – zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku - w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) w zakresie usług i rzemiosła zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu gospodarki odpadami, surowcami wtórnymi oraz związanych z powstawaniem uciążliwości nienormowanych przepisami prawa, w tym odorów lub zapylenia (w szczególności zakładów betoniarskich, zakładów mięsnych);
- 4) zakazuje się lokalizowania usług handlu o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 400m² na działce budowlanej;
- 5) w odległości 50m od granicy terenów MN/U zakazuje się lokalizowania garaży i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, specjalistycznych, sprzętu rolniczego, budowlanego;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych, uzbrojenia terenu, innych obiektów budowlanych niezbędnych dla realizacji przeznaczenia, w szczególności rekreacyjnych i wypoczynkowych, architektury ogrodowej, basenów, oczek wodnych, fontann;
- 7) realizacja sieci uzbrojenia technicznego według przepisów rozdziału 2.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 14m;
- 5) geometria dachów:
 - a) dla dachów o połaciach widocznych na elewacjach nakazuje się stosowanie przekryć dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci do 40°;
 - b) dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu do 15°, jak również dowolność form kształtowania dla dachów schowanych za ścianami attykowymi, ogniomurami, dachów pograżonych;
- 6) minimalna intensywność zabudowy 0,001, maksymalna intensywność zabudowy 1,5.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego:

- 1) pod względem akustycznym teren klasyfikuje się jak tereny mieszkaniowo - usługowe;
- 2) obowiązuje maksymalne nasycenie działki budowlanej zielenią drzew i krzewów poprzez wprowadzanie nasadzeń na powierzchniach biologicznie czynnych, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami technicznymi (kolizje z uzbrojeniem terenu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 54-69/30, wszelkie inwestycje albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych i postępowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

7. Zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- 1) nakazuje się sytuowanie zabudowy główną kalenicą lub główną osią na siatce prostokątnej względem granicy działki budowlanej z przyległą drogą lub sąsiednią działką budowlaną lub też względem zabudowy istniejącej na danej działce budowlanej;
- 2) dla tynków i betonów barwionych w masie dopuszcza się nasycenie do 4040 wg. systemu NCS (Natural Colour System);
- 3) dopuszcza się większą pigmentację i pełną paletę barw dla detali, akcentów architektonicznych i w przypadku stosowania kolorystyki znaków firmowych;
- 4) w pokryciach dachów zakazuje się stosowania materiałów palnych.

8. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń o cechach użytkowych lub estetycznych w sposób nie uniemożliwiający realizacji przeznaczenia terenu, nie zagrażający bezpieczeństwu publicznemu, w tym nie utrudniający dostępu służb ratowniczych, bezpieczeństwa publicznego;
- 2) ustalenia w zakresie tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) maksymalna wysokość urządzeń reklamowych, w szczególności pylonów, masztów flagowych 12m,
 - b) dopuszcza się realizację reklam na elewacjach budynków na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni danej elewacji,
 - c) dopuszcza się realizację reklam na terenie działki budowlanej w postaci maksimum jednego urządzenia reklamowego o powierzchni reklamowej maksimum 10m²,
 - d) zakazuje się realizacji reklam na ogrodzeniach,
 - e) zakazuje się lokalizowania reklam świetlnych;
- 3) ustalenia w zakresie ogrodzeń:
 - a) realizacja ogrodzeń nie bliżej niż 0,5m od sieci gazowej,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych 2,2m od poziomu terenu,
 - c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyższych uwarunkowanych technologicznie,
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i ogrodzeń drewnianych.

9. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg 1KDD, 2KDD lub 2KDL;
- 2) dla ciągów pieszych i dla terenów przeznaczonych dla ruchu pojazdów nakazuje się stosowanie nawierzchni tłuczniowych, żwirowych, z tworzyw sztucznych, twardych, bitumicznych, betonowych, kostkowych, klinkierowych, brukowych, z elementów prefabrykowanych;
- 3) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6m;
- 4) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ramach działki budowlanej według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla mieszkalnictwa - 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
 - b) dla usług biurowych - 25 miejsc postojowych (m.p.)/1000m² powierzchni użytkowej (p.uż.),
 - c) dla usług handlu - 30 m.p./1000 m² p.uż.,
 - d) dla hurtowni - 10 m.p./1000 m² p.uż.,
 - e) dla usług oświaty - 30 m.p./100 zatrudnionych,
 - f) dla usług gastronomii - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
 - g) dla usług sportu, rozrywki i rekreacji - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - h) usług hotelarstwa i turystyki - minimum 35 miejsc postojowych / 100 miejsc hotelowych,
 - i) dla usług kultury - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - j) dla usług finansowych - 40 m.p./1000 m² p.uż.,

- k) dla usług zdrowia - 10 m.p./1000 m²p.uz., lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe / 1 gabinet lekarski,
 - l) dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze lub diagnostyczne,
 - m) dla obsługi komunikacji - 1 m.p./100m² p.uz.,
 - n) dla innych usług - 20 m.p./1000m² p.uz.;
- 5) dla parkingów o ponad 20 m.p. obowiązuje zapewnienie minimum jednego miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej na 20 m.p.;
 - 6) dopuszcza się realizację parkingów zarówno w formie podziemnej, na powierzchni terenu, jak i w zabudowie.

10. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów indywidualnego uzbrojenia technicznego:

- 1) dla przewodowego uzbrojenia technicznego nakazuje się realizację w formie doziemnej;
- 2) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci nakazuje się zastosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się maksymalne zagospodarowanie wód w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub urządzeń wodnych,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do gminnego układu odwadniającego,
 - c) dla powierzchni narażonych na zanieczyszczenie i wymagających stosowania urządzeń podczyszczających ścieki opadowe, roztopowe lub odciekowe, (w szczególności miejsca gromadzenia odpadów, parkingi, drogi, place manewrowe pojazdów), wymagane stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do ziemi oraz umożliwiających zbieranie ścieków,
 - d) z dachów – dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe do ziemi;
- 5) nakazuje się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych zbiorników gazu w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się korzystanie ze źródeł indywidualnych, zakazując stosowania paliw węglowych, dopuszczając ekogroszek;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z zakazem pozyskiwania energii wiatrowej,
 - c) dopuszcza się stosowanie agregatów prądotwórczych;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakazuje się usuwanie odpadów, wyposażenie działki budowlanej w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych,
 - b) nakazuje się gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej - dopuszcza się wszelkie indywidualne urządzenia nie stanowiące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami):

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1.000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi 20m;
- 3) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających przyległe drogi lub do granic istniejących działek;
- 4) przepisy pkt. 1 - pkt. 3 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

12. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1.000m². Wielkość ta nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

13. Ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości - 30%.

§ 15. 1. Dla terenów 1U/P - 4U/P ustala się przeznaczenie: tereny usług i produkcji, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi, rzemiosło, produkcja, składy, logistyka, spedycja, parki technologiczne, naukowe, przemysłowe,
 - b) w terenach 1U/P i 2U/P przeznaczenie podstawowe obejmuje także gospodarkę odpadami w postaci zagospodarowania odpadów, dezintegracji, segregowania, przerobu, odzysku i recyklingu odpadów kompostowania, biologiczno - chemicznego oczyszczania oraz gospodarkę surowcami wtórnymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2.000m²;
- 2) zakazuje się realizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii – zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku - w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 3) w zakresie przeznaczenia podstawowego zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkami określonymi w pkt. 4;
- 4) dopuszcza się następujące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) zabudowę przemysłową lub magazynową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1ha,
 - b) zabudowę usługową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4ha,
 - c) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5ha,
 - d) stacje obsługi lub remontowe środków transportu,
 - e) stacje paliw,
 - f) instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych,
 - g) instalacje do wytwarzania produktów przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych,
 - h) instalacje do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych,
 - i) instalacje do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów,
 - j) instalacje do produkcji lub montowania pojazdów, sprzętu mechanicznego lub produkcji silników,
 - k) stolarnie,
 - l) instalacje do produkcji lub wykorzystujących półprodukty poliuretanowe, polietylenowe, polipropylenowe i polistyrenowe;
- 5) powierzchnie zabudowy lub powierzchnie użytkowe, o jakich jest mowa w lit. a-c należy definiować zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) zakazuje się lokalizowania usług gastronomicznych, hotelarstwa i turystyki, związanych z ochroną zdrowia, oświatą, kulturą, wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, przy czym zakazy te nie dotyczą funkcji uzupełniających realizowanych w ramach wiodącej funkcji terenu w postaci sal rekreacyjnych, bibliotek dla pracowników, przyzakładowych przychodni i gabinetów lekarskich realizowanych jako wbudowane w budynki usługowe lub produkcyjne;
- 7) zakazuje się realizacji parkingów dla samochodów ciężarowych przewożących materiały niebezpieczne;

- 8) dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych, uzbrojenia terenu, innych obiektów budowlanych niezbędnych dla realizacji przeznaczenia, w szczególności rekreacyjnych i wypoczynkowych, architektury ogrodowej, basenów, oczek wodnych, fontann, boksów na wózki sklepowe;
- 9) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 14m;
- 5) nie ogranicza się wysokości dla obiektów technologicznych, inżynierskich (w szczególności kominów, szybów, masztów);
- 6) geometria dachów:
 - a) dla dachów o połaciach widocznych na elewacjach nakazuje się stosowanie przekryć dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci do 40°;
 - b) dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu do 15°, jak również dowolność form kształtowania dla dachów schowanych za ścianami attykowymi, ogniomurami, dachów pogrążonych,
 - c) dopuszcza się przekrycia krzywoliniowe jak i dachy szedowe bez ograniczania dla nich nachyleń połaci;
- 7) minimalna intensywność zabudowy 0,001, maksymalna intensywność zabudowy 1,8;
- 8) oznakowanie przeszkodowe obiektów wysokościowych zgodnie z przepisami odrębnymi prawa lotniczego;
- 9) dla terenu 1U/P ustala się ograniczenia w zakresie zagospodarowania stref ochrony sanitarnej wokół cmentarza:
 - a) w strefie do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody oraz budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi lub związanych z żywieniem zbiorowym i przechowywaniem żywności,
 - b) w strefie od 50m do 150m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody oraz budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi lub związanych z żywieniem zbiorowym i przechowywaniem żywności, dla których nie ma możliwości wyposażenia w instalacje wody pitnej lub do celów gospodarczych z sieci wodociągowej;
- 10) lokalizacja budynków w stosunku do granicy lasów - zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) terenów nie obejmuje się ochroną akustyczną;
- 2) obowiązuje maksymalne nasycenie działki budowlanej zielenią drzew i krzewów poprzez wprowadzanie nasadzeń na powierzchniach biologicznie czynnych, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami technicznymi (kolizje z uzbrojeniem terenu);
- 3) w terenach 3U/P i 4U/P, wzdłuż granic obszaru Planu, nakazuje się wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej z nasadzeniami drzew i krzewów o szerokości minimum 10m;
- 4) w terenie 1U/P w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje stosowanie przepisów odrębnych, w tym przepisów ustanawiających tę formę ochrony przyrody;
- 5) dla terenów 3U/P i 4U/P ustala się ograniczenia dla zagospodarowania w zakresie ochrony urządzeń melioracji szczegółowych:
 - a) nakazuje się ochronę istniejących urządzeń melioracji szczegółowych z zachowaniem drożności i przepustowości, w szczególności rowów odwadniających,
 - b) dopuszcza się likwidację, przebudowę czy zmianę przebiegu pod warunkiem zachowania prawidłowości odpływu wód także z terenów przyległych,
 - c) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi skarp rowów.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w terenach 2U/P i 3U/P - w granicach ustalonych stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 54-69/30, 31, 32 - wszelkie inwestycje albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych i postępowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

7. Zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- 1) nakazuje się sytuowanie zabudowy główną kalenicą lub główną osią na siatce prostokątnej względem granicy działki budowlanej z przyległą drogą lub sąsiednią działką budowlaną lub też względem zabudowy istniejącej na danej działce budowlanej;
- 2) dla tynków i betonów barwionych w masie dopuszcza się nasycenie do 2020 wg. systemu NCS (Natural Colour System);
- 3) dopuszcza się większą pigmentację i pełną paletę barw dla detali, akcentów architektonicznych i w przypadku stosowania kolorystyki znaków firmowych.

8. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń o cechach użytkowych lub estetycznych w sposób nie uniemożliwiający realizacji przeznaczenia terenu, nie zagrażający bezpieczeństwu publicznemu, w tym nie utrudniający dostępu służb ratowniczych, bezpieczeństwa publicznego;
- 2) ustalenia w zakresie tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) maksymalna wysokość urządzeń reklamowych w szczególności pylonów, masztów flagowych - 15m,
 - b) dopuszcza się realizację reklam na elewacjach budynków na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni danej elewacji,
 - c) dopuszcza się realizację reklam na terenie działki budowlanej w postaci maksimum jednego urządzenia reklamowego o powierzchni reklamowej maksimum 20m²,
 - d) dopuszcza się realizację reklam na masztach, kominach, urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - e) zakazuje się realizacji reklam na ogrodzeniach,
 - f) realizacja reklam świetlnych nie bliżej niż 40m od drogi 1KDZ i nie bliżej niż 10m od dróg KDL, KDD;
- 3) w zakresie ogrodzeń ustala się:
 - a) realizacja ogrodzeń nie bliżej niż 0,5m od sieci gazowej,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych 2,2m od poziomu terenu,
 - c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyższych uwarunkowanych technologicznie,
 - d) w terenach 3U/P i 4U/P ustala się ogrodzenia ażurowe z dopuszczeniem ogrodzeń pełnych uwarunkowanych technologicznie lub spełniających rolę ekranów izolujących akustycznie,
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych i ogrodzeń drewnianych.

9. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji indywidualnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg KDL lub KDD;
- 2) ustala się zjazdy z dróg publicznych o parametrach zjazdów publicznych;
- 3) dla ciągów pieszych i dla terenów przeznaczonych dla ruchu pojazdów nakazuje się stosowanie nawierzchni: tłuczniowych, żwirowych, z tworzyw sztucznych, twardych, bitumicznych, betonowych, kostkowych, klinkierowych, brukowych, z elementów prefabrykowanych;
- 4) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8m;
- 5) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ramach działki budowlanej według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla usług biurowych - 25 miejsc postojowych (m.p.)/1000m² powierzchni użytkowej (p.uż.),
 - b) dla usług handlu - 30 m.p./1000 m² p.uż. powierzchni sprzedaży,

- c) dla hurtowni - 10 m.p./1000 m² p.uż.,
- d) dla usług finansowych - 40 m.p./1000 m² p.uż.,
- e) dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze lub diagnostyczne,
- f) dla obsługi komunikacji - 1 m.p./100m² p.uż.,
- g) dla innych usług - 20 m.p./1000m² p.uż.,
- h) dla składów i magazynów - 10 m.p./100 zatrudnionych,
- i) dla zakładów produkcyjnych, parków technologicznych, naukowych - 35 m.p./100 zatrudnionych,
- j) dla parkingów o ponad 20 m.p. obowiązuje zapewnienie minimum jednego miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej na 20m.p.,
- k) dopuszcza się realizację parkingów zarówno w formie podziemnej, na powierzchni terenu, w zabudowie oraz w formie parkingów wielopoziomowych.

10. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów indywidualnego uzbrojenia technicznego:

- 1) dla przewodowego uzbrojenia technicznego nakazuje się realizację w formie doziemnej;
- 2) dopuszcza się inne prowadzenie przewodowego uzbrojenia technicznego, jeżeli jest to uwarunkowane technologicznie;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się indywidualne ujęcia wód podziemnych wyłącznie jako dodatkowe źródła zaopatrzenia w wodę, uwarunkowane technologią lub bezpieczeństwem,
- c) dla zrealizowanych ujęć wody obowiązuje zapewnienie ochrony poprzez zabezpieczenie hermetyczności ujęć, osłony przed skażeniami chemicznymi, a także niezawodności technicznej i monitoringu;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci nakazuje się zastosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się maksymalne zagospodarowanie wód w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub urządzeń wodnych,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do gminnego układu odwadniającego,
 - c) dla powierzchni narażonych na zanieczyszczenie i wymagających stosowania urządzeń podczyszczających ścieki opadowe, roztopowe, odciekowe, (w szczególności miejsca gromadzenia odpadów, parkingi, drogi, place manewrowe pojazdów), wymagane stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do ziemi oraz umożliwiających zbieranie ścieków,
 - d) z dachów – dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego wyłącznie w przypadkach uwarunkowanych technologicznie i braku warunków przyłączenia;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła z zakazem pozyskiwania energii wiatrowej,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła dla celów technologicznych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z zakazem pozyskiwania energii wiatrowej,
 - c) dopuszcza się stosowanie agregatów prądotwórczych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) ustala się usuwanie lub odzysk, przy czym w terenach 3U/P i 4U/P odzysk ogranicza się tylko do możliwości odzysku własnych odpadów,

- b) nakazuje się wyposażenie działki budowlanej w urządzenia do gromadzenia odpadów oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - c) nakazuje się gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej - dopuszcza się wszelkie indywidualne urządzenia, przy czym w terenach 3-4U/P ogranicza się możliwość lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów nie stanowiących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami):

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi 30m;
- 3) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających przyległe drogi;
- 4) wydzielane drogi o szerokości minimum 8m;
- 5) przepisy pkt. 1 - pkt. 4 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

12. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000m². Wielkość ta nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

13. Ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości - 30%.

§ 16. 1. Dla terenu IIO/IT ustala się przeznaczenie – teren obsługi gospodarki odpadami i obsługi infrastruktury technicznej, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe: gospodarowanie odpadami, magazynowanie, dezintegracja, odzysk i przetwarzanie odpadów, składowiska odpadów, obsługa infrastruktury technicznej z obsługą energetyki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 3) teren IIO/IT jest terenem przeznaczanym na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie składowania odpadów dopuszcza się wyłącznie składowiska odpadów obojętnych oraz składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne.
- 2) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie odpadów, segregowanie, przerób, odzysk i recykling odpadów, z zakazem termicznego przekształcania odpadów, fizykochemicznej obróbki odpadów o wydajności nie mniejszej niż 100 ton dziennie, w tym instalacji spalających odpady będące biomasą,
 - b) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów budowlanych, urządzeń i budowli niezbędnych dla realizacji przeznaczenia, a w tym w szczególności obiektów do mechanicznego i biologicznego zagospodarowania odpadów, segregowania, odzysku, kompostowania, suszenia, rozdrabniania, produkcji paliwa z odpadów, biogazowni, stacji przeładunkowych odpadów, skupu, zbiórki, ekspedycji odpadów wraz z obiektami towarzyszącymi także socjalno - administracyjnymi, magazynami, budynkami gospodarczymi czy garażami;
- 3) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej, a w tym energetyki ustala się:
 - a) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów budowlanych, urządzeń i budowli niezbędnych dla realizacji przeznaczenia, w szczególności realizację stacji transformatorowych WN/SN, SN/NN,

- b) poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i budowli technicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, w szczególności farm wiatrowych lub fotowoltaicznych;
- 4) dopuszcza się budowle i urządzenia hydrotechniczne, przeciwpowodziowe;
- 5) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy w granicach lub 1,5m od granicy działki budowlanej;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 60%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 14m;
- 6) nie ogranicza się wysokości dla obiektów technologicznych, inżynierskich w szczególności kominów, szczytów, masztów, składowisk odpadów;
- 7) geometria dachów:
 - a) dla dachów o połaciach widocznych na elewacjach nakazuje się stosowanie przekryć dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci do 40°;
 - b) dopuszcza się dachy płaskie, jak również dowolność form kształtowania dla dachów schowanych za ścianami attykowymi, ogniomurami, dachów pograżonych;
 - c) dopuszcza się przekrycia krzywoliniowe jak i dachy szedowe bez ograniczania dla nich nachyleń połaci;
- 8) minimalna intensywność zabudowy 0,001, maksymalna intensywność zabudowy 1,5;
- 9) oznakowanie przeszkodowe obiektów wysokościowych zgodnie z przepisami odrębnymi prawa lotniczego.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego:

- 1) terenu nie obejmuje się ochroną akustyczną;
- 2) gospodarowanie odpadami i składowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje maksymalne nasycenie działki budowlanej zielenią drzew i krzewów poprzez wprowadzanie nasadzeń na powierzchniach biologicznie czynnych, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami technicznymi lub realizacją przeznaczenia (kolizje z uzbrojeniem terenu);
- 4) obowiązuje wprowadzenie ciągu zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi 2KDL w postaci zwartych nasadzeń drzew i krzewów gatunków rodzimych mieszanych liściastych i zimozielonych;
- 5) dla składowisk odpadów ustala się rekultywację w kierunku zieleni z dopuszczeniem zagospodarowania sportowo - rekreacyjnego lub realizacji urządzeń i budowli technicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na zasadach ust. 3, pkt. 3, lit. b;
- 6) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje stosowanie przepisów odrębnych, w tym przepisów ustanawiających tę formę ochrony przyrody.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach ustalonej strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 54-69/30, wszelkie inwestycje albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych i postępowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

7. Zasady zagospodarowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje stosowanie przepisów prawa wodnego;
- 2) dopuszcza się wszelkie inwestycje mające na celu ochronę przeciwpowodziową.

8. Zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- 1) dopuszcza się dowolność sytuowania zabudowy względem przyległych dróg i działek budowlanych;
- 2) dla tynków i betonów barwionych w masie dopuszcza się nasycenie do 4040 wg. systemu NCS (Natural Colour System);

- 3) dopuszcza się większą pigmentację i pełną paletę barw dla detali, akcentów architektonicznych i w przypadku stosowania kolorystyki znaków firmowych;
- 4) w pokryciach dachów zakazuje się stosowania materiałów palnych.

9. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń o cechach użytkowych lub estetycznych w sposób nie uniemożliwiający realizacji przeznaczenia terenu, nie zagrażający bezpieczeństwu publicznemu, w tym nie utrudniający dostępu służb ratowniczych, bezpieczeństwa publicznego;
- 2) ustalenia w zakresie tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) maksymalna wysokość urządzeń reklamowych, w szczególności pylonów, masztów flagowych - 15m,
 - b) dopuszcza się realizację reklam na elewacjach budynków na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni danej elewacji,
 - c) dopuszcza się realizację reklam na terenie działki budowlanej w postaci maksimum dwóch urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej maksimum 20m² każdy,
 - d) dopuszcza się realizację reklam na masztach, kominach, urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - e) zakazuje się realizacji reklam na ogrodzeniach;
- 3) realizacja ogrodzeń nie bliżej niż 0,5m od sieci gazowej.

10. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji indywidualnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg KDL lub KDD;
- 2) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8m;
- 3) nakazuje się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ramach działki budowlanej w ilości minimum 4 m.p./10 zatrudnionych;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na powierzchni terenu jak i w zabudowie.

11. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów indywidualnego uzbrojenia technicznego:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszczając stosowanie źródeł indywidualnych, zakazując stosowania ujęć wody podziemnej;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci nakazuje się zastosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - c) gospodarowanie wodami odciekowymi, technologicznymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się maksymalne zagospodarowanie wód w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub urządzeń wodnych,
 - b) dla powierzchni narażonych na zanieczyszczenie i wymagających stosowania urządzeń podczyszczających ścieki opadowe, roztopowe, odciekowe (w szczególności miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe pojazdów) wymagane stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do ziemi oraz umożliwiających zbieranie ścieków,
 - c) z dachów – dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe do ziemi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego wyłącznie w przypadkach uwarunkowanych technologicznie i w razie braku możliwości włączenia do sieci,
 - c) dopuszcza się utylizację i przetwarzanie gazu powstałego z procesów zachodzących w składowisku odpadów;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakazuje się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, z dopuszczeniem agregatów prądotwórczych lub odnawialnych źródeł energii z ograniczeniami ust. 3 pkt. 3 lit. b;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami - nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości, odpowiednio do ustaleń planów czy programów gospodarki odpadami;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej - dopuszcza się wszelkie indywidualne urządzenia, przy czym w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ogranicza się możliwość lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów nie stanowiących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami):

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 2.000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi 50m;
- 3) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających przyległe drogi;
- 4) przepisy pkt. 1 - pkt. 3 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

13. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2.000m². Wielkość ta nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

14. Ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości - 0,1%.

§ 17. 1. Dla terenu 1ZL ustala się przeznaczenie: teren lasów.

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zasady gospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, w tym budowy stawów, oczek wodnych;
- 4) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe typu siatka lub ogrodzenia panelowe;
- 5) terenu nie obejmuje się ochroną akustyczną;
- 6) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje stosowanie przepisów odrębnych, w tym przepisów ustanawiających tę formę ochrony przyrody.

4. Nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

5. Ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości - 0,1%.

§ 18. 1. Dla terenów 1-2R/Z ustala się przeznaczenie: tereny rolne i zieleni, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne z łąkami, pastwiskami, zielenią naturalną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budowle i urządzenia służące gospodarce rolnej lub ogrodniczej, oraz wodnej – w szczególności mostowe, hydrotechniczne, przeciwpowodziowe;

- 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych i budowli dla zabezpieczenia składowiska odpadów z terenu IIO/IT, w tym kształtowanie skarp składowiska, budowę umocnień;
- 3) ustala się zakaz zabudowy;
- 4) terenu nie obejmuje się ochroną akustyczną;
- 5) w terenie 1R/Z w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje stosowanie przepisów odrębnych, w tym przepisów ustanawiających tę formę ochrony przyrody.

5. Zasady zagospodarowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje stosowanie przepisów prawa wodnego;
- 2) dopuszcza się wszelkie inwestycje mające na celu ochronę przeciwpowodziową.

6. Nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

7. Ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości - 0,1%.

Rozdział 4

Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji, w tym terenów wyznaczonych dróg

§ 19. Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru Planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem wyznaczonych w Planie dróg;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru Planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają:
 - a) istniejąca droga (Al. Niepodległości) wraz z poszerzeniem, w Planie oznaczona 1KDZ,
 - b) istniejąca droga (na wysypisko), w Planie oznaczona 1KDL,
 - c) istniejące drogi dojazdowe do pól wraz z poszerzeniem, w Planie oznaczone 2KDL, 3KDL;
- 3) dla terenu 1KDZ ustala się przeznaczenie - droga klasy zbiorczej;
- 4) dla terenów 1KDL - 3KDL ustala się przeznaczenie - drogi klasy lokalnej;
- 5) dla terenów 1KDD - 3KDD ustala się przeznaczenie - drogi klasy dojazdowej;
- 6) dla terenu 1KDw ustala się przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 7) wyznaczone w Planie drogi KDZ, KDL i KDD są terenami przeznaczanymi na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 8) szerokość i realizacja wyznaczonych terenów dróg - zgodna z rysunkiem Planu;
- 9) dla drogi 1KDZ obowiązuje stosowanie rozwiązań i parametrów technicznych umożliwiających prowadzenie komunikacji autobusowej (odpowiednia szerokość i nośność jezdni);
- 10) realizację zatok przystankowych komunikacji zbiorowej, pętli, przystanków, wiat przystankowych dopuszcza się na całym obszarze Planu;
- 11) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, w tym również tymczasowych, małej architektury czy urządzeń ulicznych w zakresie:
 - a) związanych z budową i utrzymaniem dróg,
 - b) urządzeń technicznych służących zachowaniu lub poprawie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) infrastruktury technicznej, uzbrojenia terenu,
 - d) elementów informacji wizualnej (w szczególności słupków kierunkowych z nazwami miejscowości lub ulic, nazwami obiektów, słupów i tablic ogłoszeniowych, zegarów ulicznych),
 - e) zagospodarowujących przestrzeń publiczną oraz urządzeń ulicznych lub małej architektury (w szczególności: ławek, gazonów kwiatowych, murków oporowych),
 - f) urządzeń zbierania odpadów (koszy lub pojemników podziemnych),
 - g) wiat przystankowych, także zintegrowanych z kioskami;
- 12) zakazuje się lokalizowania innej zabudowy niż wymieniona w pkt. 11, lit. g, w szczególności kiosków, pawilonów handlowych lub gastronomicznych, także tymczasowych;
- 13) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 14) dopuszcza się wprowadzanie zieleni;
- 15) dla dróg 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD i 3KDD oraz 1KDw w granicach Warszawskiego Ob-

szeru Chronionego Krajobrazu obowiązuje stosowanie przepisów odrębnych, w tym przepisów ustanawiających tę formę ochrony przyrody;

- 16) dla dróg 2KDL, 1KDD i 2KDD, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 54-69/30 ustala się, że wszelkie inwestycje albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych i postępowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 17) dla terenów dróg 1KDL i 3KDD w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) obowiązuje stosowanie przepisów prawa wodnego,
 - b) dopuszcza się wszelkie inwestycje mające na celu ochronę przeciwpowodziową;
- 18) ustala się ograniczenia dla realizacji dróg, w szczególności drogi 2KDD, 2KDL i 3KDL, w zakresie ochrony urządzeń melioracji szczegółowych:
 - a) obowiązuje ochrona istniejących urządzeń melioracji szczegółowych z zachowaniem drożności i przepustowości, w szczególności rowów odwadniających,
 - b) dopuszcza się likwidację, przebudowę czy zmianę przebiegu pod warunkiem zachowania prawidłowości odpływu wód także z terenów przyległych,
 - c) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi skarp rowów;
- 19) dla terenów dróg ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0,1%.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

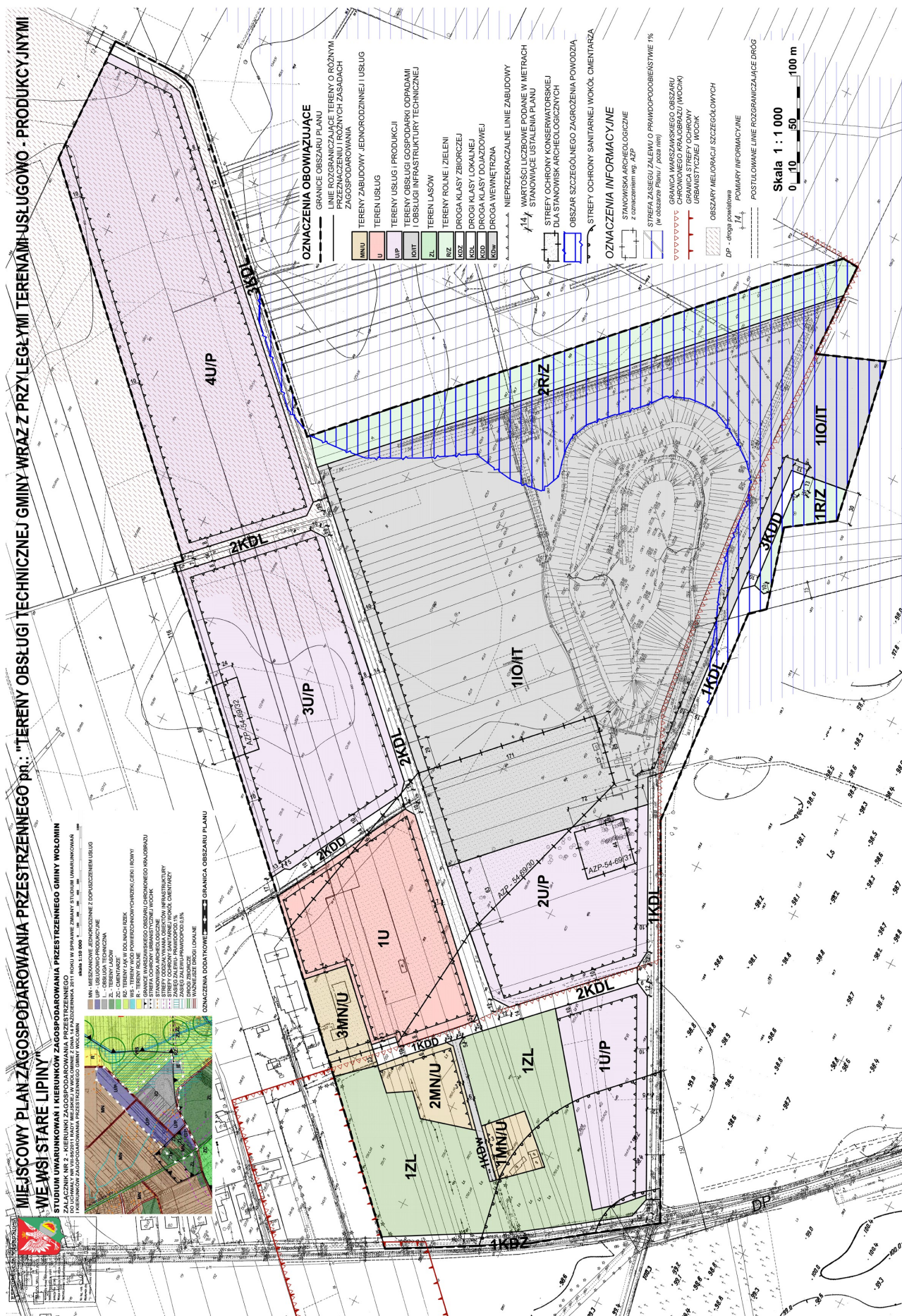
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Wołominie
/-/ Katarzyna Lubiak

do Uchwały Nr XXXVIII-48/2014 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29.05.2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Tereny obsługi technicznej gminy wraz z przyległymi terenami usługowo - produkcyjnymi we wsi Stare Lipiny"

RYSUNEK PLANU



ZAŁĄCZNIK NR 2

do Uchwały Nr XXXVIII-48/2014 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29.05.2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Tereny obsługi technicznej gminy wraz z przyległymi terenami usługowo - produkcyjnymi we wsi Stare Lipiny"

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU PLANU

Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Tereny obsługi technicznej gminy wraz z przyległymi terenami usługowo - produkcyjnymi we wsi Stare Lipiny" złożonych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) oraz według art. 39 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami).

Z uwagi na rozbudowane treści wniesionych uwag i szerokie uzasadnienie sposobu ich rozpatrzenia, odstąpiono od wykazu tabelarycznego, zachowując wymaganą treść wykazu.

UWAGA NR 1

DATA WPLYWU - NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI

13. 01. 2014 - Justyna i Andrzej Żarscy, Katarzyna i Marcin Antczak, Irmína i Paweł Skoneczny

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Dz. nr ewid. 397, 398, 399, 400, 402 Stare Lipiny, gmina Wołomin

TREŚĆ UWAGI

Wniosek o przeznaczenie działek 397, 398, 399 (w jakimś procencie) pod tereny usługowo-przemysłowe, tak jak ma to miejsce w przypadku działek 400 i 402, których też jesteśmy właścicielami, a do których ww działki bezpośrednio przylegają

USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Projekt planu miejscowego ustala dla dz. nr ewid. 397, 398, 399 - w kolejności od strony zachodniej - 1KDZ, 1ZL, 2KDL; dla dz. 400 i 402 - 1KDZ, 1U/P, 2KDL

ROZSTRZYGNIĘCIE BURMISTRZA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: Uwaga nieuwzględniona

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: **Uwaga nieuwzględniona**

UZASADNIENIE (UWAGI)

Ustalenia planu miejscowego determinowane są poprzez ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, co zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza Rada Gminy w preambule uchwały ws. planu miejscowego. Dla Gminy Wołomin obowiązującym dokumentem jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin uchwalone Uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Wyrys ze studium znajduje się na rysunku projektu planu. Studium wyznacza na dz. 397, 398, 399 przeznaczenie ZL - lasy. Wnioskowane przeznaczenie pod tereny usługowo-przemysłowe jest niezgodne ze Studium gminy i nie może być wprowadzone do projektu planu miejscowego.

UWAGA NR 2

DATA WPLYWU - NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI

3. 02. 2014 - Anna Czaplicka

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Dz. nr ewid. 362/1, 364/1, 366/1, 368/1, 350/1 i 355 Stare Lipiny, gmina Wołomin

TREŚĆ UWAGI

Nieruchomości w większości graniczą bezpośrednio ze strefą 2U/P oraz IIO/IT. Strefa 2U/P obejmuje m.in. gospodarkę odpadami, a IIO/IT także składowiska odpadów. Takie przeznaczenie oddziałuje na nieruchomości wnioskodawcy

- 1) Inwestycje z zakresu gospodarki odpadami będą obniżały wartość rynkową tych nieruchomości, które staną się wręcz bezwartościowe
- 2) Potencjalny nabywca który sprawdzi położenie i zapisy planu miejscowego nie pozostanie zainteresowany ich zakupem. Ustalone przeznaczenie w sposób bezpośredni pogarsza sytuację wnioskodawcy
- 3) Inwestycje będą źle wpływały na zdrowie, a odpady, także niebezpieczne, nie pozostaną obojętne dla zdrowia

- 4) Na działkach zaprojektowano drogi 2KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDw, które ogółem zajmą około 1 ha ziemi - nie przedstawiono jednakże żadnej propozycji co do wykupu
 - 5) Po całej długości działek wyznaczona jest nieprzekraczalna linia zabudowy, która dodatkowo obniża wartość i szerokość działek
 - 6) Brak zgody na drogę 1KDw w sytuacji posiadania drogi dojazdową od drogi zbiorczej co będzie wymagało utwardzenia na koszt właściciela i wydłuży odległość dojazdu o ponad 1 km
 - 7) Działki 350/1 i 355 tracą na wartości na skutek zaprojektowania na dz. 351 i 355 placu do zawracania na zakończeniu drogi 1KDD
 - 8) Brak zgody na zalesienie dz. 362/1, 364/1, 366/1, 368/1 (teren 1ZL) co utrudni realizację roszczeń współwłaścicieli
 - 9) Na rysunku planu miejscowego wyznaczono granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - brak zgody na tę granicę. Na wcześniejszych mapach teren ten nie był objęty taką ochroną - wniosek o utrzymanie wcześniejszych ustaleń w zakresie Warszawskiego Zespołu Miejskiego.
 - 10) Brak zgody na daleką strefę granicy ochronnej od cmentarza, aż 150 m - wystarczająca byłaby strefa 50-100m
 - 11) Brak zgody na przeznaczenie części działek jako pasa o zasobach archeologicznych - cały zakres wykazany na planie obniża wartość nieruchomości w strefie 1U, gdzie leżą również moje nieruchomości
 - 12) Brak zgody na przeznaczenie gospodarowania odpadami, dezintegracji, segregowania, przerobu, odzysku i recyklingu odpadów, kompostowania itp. dla terenów 1U/P, gdyż są to tereny sąsiadujące z moją własnością 1MN/U a odległość od nich w linii prostej nie przekracza 50m
 - 13) Wniosek o zamknięcie wysypiska a nie rozbudowywanie go
 - 14) Urząd Miasta i Starostwo powinno wyrazić zgodę na zabudowanie działek bezpośrednio od drogi zbiorczej 1KDZ, gdyż jest to teren atrakcyjny inwestycyjnie, co przyniosłoby korzyści dla gminy większe, niż z przemysłu usytuowanego za lasem, niewidocznego dla osób korzystających z 1KDZ.
- USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA**
- Projekt planu miejscowego dla dz. nr ewid. 350/1 i 355 ustala przeznaczenie - w kolejności od strony zachodniej - 1KDZ, 1ZL, 2MN/U, 1KDD, 1U;
dla dz. nr ewid. 362/1 - 1KDZ, 1ZL, 1KDw i 1MN/U, 1ZL, 1KDD, 1U, 2KDD, 3U/P, 2KDL;
dla dz. nr ewid. 364/1 - 1KDZ, 1ZL, 1MN/U, 1ZL, 1KDD, 1U, 2KDD, 3U/P, 2KDL;
dla dz. nr ewid. 366/1, 368/1 - 1KDZ, 1ZL, 1MN/U, 1ZL, 2KDL

ROZSTRZYGNIĘCIE BURMISTRZA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: Uwaga nieuwzględniona

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: Uwaga nieuwzględniona

UZASADNIENIE (UWAGI)

- Ad.1)** Inwestycje z zakresu gospodarki odpadami będą wpływały na wartość nieruchomości. W celu podniesienia ich wartości w planie ustalono przeznaczenia podnoszące cenę gruntu - stąd wprowadzone przeznaczenia pod usługi i produkcję. Obecna cena gruntu rolnego - bez prawa do zabudowy - nie wynosi więcej niż 50-100 zł/m². Dopiero prawo zabudowy ustalone w planie miejscowym może podnieść cenę gruntu do poziomu wskazanego w uwadze.
- Ad.2)** Opracowany plan miejscowy ustalający przeznaczenie terenu z zasadami jego zagospodarowania, jest elementem korzystnym dla inwestorów, gdyż daje pewność zasad inwestowania na danym terenie i na etapie rozpoczynania inwestycji już z góry określa sąsiedztwo, którego niezmiennosc jest ważnym składnikiem planowania inwestycji. Dla przedsiębiorcy oznacza, że w przyszłości nie pojawią się w sąsiedztwie np. zabudowania mieszkaniowe, które będą kolidowały z prowadzoną działalnością tworząc bariery rozwojowe. Wyznaczone w otoczeniu składowiska tereny usług i produkcji oznaczają możliwość perspektywicznego rozwoju branży związanych np. z recyklingiem, która jest przyszłościową gałęzią działalności biznesowej. Tereny produkcji i usług w sąsiedztwie składowiska z racji niewygórowanej ceny, będą atrakcyjne dla nowych inwestorów. Składowisko nie będzie zaś eksploatowane w nieograniczonej perspektywie czasowej.
- Ad.3)** Inwestycje muszą być realizowane i eksploatowane zgodnie z przepisami prawa, którego przestrzeganie będzie gwarantem braku szkodliwego oddziaływania na zdrowie ludzi. Zgodnie z §16.3.1 planu miejscowego - „w zakresie składowania odpadów dopuszcza się wyłącznie składowiska odpadów obojętnych oraz składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne” - co oznacza, że nie będą składowane odpady niebezpieczne
- Ad.4)** Procedura sporządzania planu miejscowego wyprzedza etap pozyskiwania gruntów dla realizacji inwestycji celu publicznego, a dopiero uchwalony plan miejscowy upoważni gminę do podejmowania działań związanych z wykupem gruntów pod drogi
- Ad.5)** Linia zabudowy jest elementem potrzebnym - obowiązek jej wyznaczenia wynika z przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (§4.6 rozp. Min. Infr. z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dz. U. z 2003 r. Nr poz. 1587). Jest także elementem kształtowania przestrzeni urbanistycznej, a w przedmiotowym przypadku nie byłoby właściwe dopuszczenie do zabudowy w granicach pasów drogowych, którymi będą przecięć poruszać się samochody ciężarowe.
- Ad.6)** Przyjętą zasadą ukształtowania układu komunikacyjnego, w szczególności dla obsługi terenów mieszkaniowych, była obsługa z drogi 1KDD. Uznano, że przesunięcie obsługi z drogi powiatowej 1KDZ

na drogę 1KDD jest gwarancją podniesienia bezpieczeństwa komunikacyjnego na drodze głównej, w rejonie skrzyżowania i sąsiedztwa cmentarza. Daje też możliwość swobodnej lokalizacji sieci uzbrojenia w pasie tej drogi. Wydłużenie dojazdu do posesji wynosi około 550m, przy czym ustalenia planu miejscowego nie oznaczają pozbawienia właścicieli istniejących zjazdów z Al. Niepodległości.

- Ad.7)** Droga 1KDD jest drogą nieprzelotową, wymagającą zakończenia placem do zawracania dla którego przyjęto parametry umożliwiające zawracanie także samochodów straży pożarnej czy ciężarowych. Droga 1KDD jest niezbędnym elementem dla wyznaczenia terenu budowlanego 2MN/U, dla którego plan miejscowy musi zapewnić dostęp do drogi publicznej. Wprowadzenie terenów mieszkaniowych narzucane jest zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.
- Ad.8)** Układ planistyczny - w tym z wyznaczonymi terenami lasów, determinowany jest ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. W procedurze planu miejscowego podjęto starania w celu wyznaczenia maksymalnego terenu 1MN/U łącznie z obecnie zabudowanymi gruntami leśnymi. Dla całości terenów zabudowanych znajdujących się na dz. 362/1, 364/1, 366/1, 368/1 wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego odmówił udzielenia zgody dla wymienionych działek.
- Ad.9)** Plan miejscowy nie wyznacza granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Granice te są wyłącznie oznaczeniem informacyjnym. Zostały wyznaczone odpowiednim rozporządzeniem wojewody powołującym daną formę ochrony przyrody - Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z 1997 r. ze zmianami, w tym Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870). Utrzymanie wcześniejszych ustaleń w zakresie Warszawskiego Zespołu Miejskiego jako jednostki administracyjnej pozostaje poza zakresem planu miejscowego.
- Ad.10)** Zasięgi stref ochrony sanitarnej wokół cmentarza odpowiadają przepisom odrębnym na podst. ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tj. Dz. U. z 2011 r. Nr 118, poz. 687 ze zm.) – w tym Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. 1959 Nr 52, poz. 315) oraz są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.
- Ad.11)** Występowanie stanowisk archeologicznych nie jest elementem zaprojektowanym w planie miejscowym, a jedynie informacją o faktycznie występujących stanowiskach archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków - oznaczenia numeryczne wg. Archeologicznego Zdjęcia Polski. Plan miejscowy realizuje wyłącznie wymogi ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami) poprzez ustalenie ochrony stanowisk w planie miejscowym.
- Ad.12)** Przeznaczenie terenu 1U/P realizuje zapotrzebowanie gminy na inwestycje celu publicznego z zakresu gospodarki odpadami. Prawidłowe gospodarowanie odpadami, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska i o odpadach wymaga w szczególności miejsca dla prowadzenia takiej działalności. Rozwój wymienionych funkcji w sąsiedztwie istniejącego składowiska jest rozwiązaniem bardziej prawidłowym aniżeli prowadzenie takiej działalności w centrum miasta. Gospodarowanie zgodnie z przepisami prawa, poza strefami buforowymi jakie tworzą lasy jest gwarancją minimalizacji uciążliwości dla otoczenia.
- Ad.13)** Wytwarzanie odpadów jest konsekwencją bytowania ludzkości. Składowisko odpadów jest jego elementem. Przedmiotowe składowisko jest obiektem istniejącym ale w znacznej części już nieczynnym i zrekultywowanym. Planowana rozbudowa i czas funkcjonowania składowiska podporządkowane są Wojewódzkiemu Programowi Gospodarki Odpadami. Są elementem niezbędnym dla wywiązywania się gminy z obowiązków gospodarowania odpadami komunalnymi.
- Ad.14)** Ustalenia planu miejscowego determinowane są polityką przestrzenną ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zabudowa terenów przyległych do drogi 1KDD, kosztem terenów leśnych, nie byłaby rozwiązaniem właściwym. Maksymalne zachowanie lasów w otoczeniu terenów przeznaczanych pod gospodarkę odpadami, łącznie ze strefowaniem funkcji terenów przyległych, sprzyja odseparowaniu funkcji związanych z odpadami.

UWAGA NR 3

DATA WPLYWU - NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI

3.02. 2014 - Elżbieta Czaplicka,

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Dz. nr ewid. 362/1, 364/1, 366/1, 368/1, 350/1 i 355 Stare Lipiny,

TREŚĆ UWAGI

Nieruchomości w większości graniczą bezpośrednio ze strefą 2U/P oraz IIO/IT. Strefa 2U/P obejmuje m.in. gospodarkę odpadami, a IIO/IT także składowiska odpadów. Takie przeznaczenie oddziałuje na nieruchomości wnioskodawcy

- 1) Inwestycje z zakresu gospodarki odpadami będą obniżały wartość rynkową tych nieruchomości, które staną się wręcz bezwartościowe
- 2) Potencjalny nabywca który sprawdzi położenie i zapisy planu miejscowego nie pozostanie zainteresowany ich zakupem. Ustalone przeznaczenie w sposób bezpośredni pogarsza sytuację wnioskodawcy
- 3) Inwestycje będą źle wpływały na zdrowie, a odpady, także niebezpieczne, nie pozostaną obojętne dla zdrowia

- 4) Na działkach zaprojektowano drogi 2KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDw, które ogółem zajmą około 1 ha ziemi - nie przedstawiono jednakże żadnej propozycji co do wykupu
- 5) Po całej długości działek wyznaczona jest nieprzekraczalna linia zabudowy, która dodatkowo obniża wartość i szerokość działek
- 6) Brak zgody na drogę 1KDw w sytuacji posiadania drogi dojazdową od drogi zbiorczej co będzie wymagało utwardzenia na koszt właściciela i wydłuży odległość dojazdu o ponad 1 km
- 7) Działki 350/1 i 355 tracą na wartości na skutek zaprojektowania na dz. 351 i 355 placu do zawracania na zakończeniu drogi 1KDD
- 8) Brak zgody na zalesienie dz. 362/1, 364/1, 366/1, 368/1 (teren 1ZL) co utrudni realizację roszczeń współwłaścicieli
- 9) Na rysunku planu miejscowego wyznaczono granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - brak zgody na tę granicę. Na wcześniejszych mapach teren ten nie był objęty taką ochroną - wniosek o utrzymanie wcześniejszych ustaleń w zakresie Warszawskiego Zespołu Miejskiego.
- 10) Brak zgody na daleką strefę granicy ochronnej od cmentarza, aż 150 m - wystarczająca byłaby strefa 50-100m
- 11) Brak zgody na przeznaczenie części działek jako pasa o zasobach archeologicznych - cały zakres wykazany na planie obniża wartość nieruchomości w strefie 1U, gdzie leżą również moje nieruchomości
- 12) Brak zgody na przeznaczenie gospodarowania odpadami, dezintegracji, segregowania, przerobu, odzysku i recyklingu odpadów, kompostowania itp. dla terenów 1U/P, gdyż są to tereny sąsiadujące z moją własnością 1MN/U a odległość od nich w linii prostej nie przekracza 50m
- 13) Wniosek o zamknięcie wysypiska a nie rozbudowywanie go
- 14) Urząd Miasta i Starostwo powinno wyrazić zgodę na zabudowanie działek bezpośrednio od drogi zbiorczej 1KDZ, gdyż jest to teren atrakcyjny inwestycyjnie, co przyniosłoby korzyści dla gminy większe, niż z przemysłu usytuowanego za lasem, niewidocznego dla osób korzystających z 1KDZ.

USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Projekt planu miejscowego dla dz. nr ewid. 350/1 i 355 ustala przeznaczenie - w kolejności od strony zachodniej

- 1KDZ, 1ZL, 2MN/U, 1KDD, 1U;

dla dz. nr ewid. 362/1 - 1KDZ, 1ZL, 1KDw i 1MN/U, 1ZL, 1KDD, 1U, 2KDD, 3U/P, 2KDL;

dla dz. nr ewid. 364/1 - 1KDZ, 1ZL, 1MN/U, 1ZL, 1KDD, 1U, 2KDD, 3U/P, 2KDL;

dla dz. nr ewid. 366/1, 368/1 - 1KDZ, 1ZL, 1MN/U, 1ZL, 2KDL

ROZSTRZYGNIĘCIE BURMISTRZA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: Uwaga nieuwzględniona

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: **Uwaga nieuwzględniona**

UZASADNIENIE (UWAGI)

- Ad.1)** Inwestycje z zakresu gospodarki odpadami będą wpływały na wartość nieruchomości. W celu podniesienia ich wartości w planie ustalono przeznaczenia podnoszące cenę gruntu - stąd wprowadzone przeznaczenia pod usługi i produkcję. Obecna cena gruntu rolnego - bez prawa do zabudowy - nie wynosi więcej niż 50-100 zł/m². Dopiero prawo zabudowy ustalone w planie miejscowym może podnieść cenę gruntu do poziomu wskazanego w uwadze.
- Ad.2)** Opracowany plan miejscowy ustalający przeznaczenie terenu z zasadami jego zagospodarowania, jest elementem korzystnym dla inwestorów, gdyż daje pewność zasad inwestowania na danym terenie i na etapie rozpoczynania inwestycji już z góry określa sąsiedztwo, którego niezmiennosc jest ważnym składnikiem planowania inwestycji. Dla przedsiębiorcy oznacza, że w przyszłości nie pojawią się w sąsiedztwie np. zabudowania mieszkaniowe, które będą kolidowały z prowadzoną działalnością tworząc bariery rozwojowe. Wyznaczone w otoczeniu składowiska tereny usług i produkcji oznaczają możliwość perspektywicznego rozwoju branży związanych np. z recyklingiem, która jest przyszłościową gałęzią działalności biznesowej. Tereny produkcji i usług w sąsiedztwie składowiska z racji niewygórowanej ceny, będą atrakcyjne dla nowych inwestorów. Składowisko nie będzie zaś eksploatowane w nieograniczonej perspektywie czasowej.
- Ad.3)** Inwestycje muszą być realizowane i eksploatowane zgodnie z przepisami prawa, którego przestrzeganie będzie gwarantem braku szkodliwego oddziaływania na zdrowie ludzi. Zgodnie z §16.3.1 planu miejscowego - „w zakresie składowania odpadów dopuszcza się wyłącznie składowiska odpadów obojętnych oraz składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne” - co oznacza, że nie będą składowane odpady niebezpieczne
- Ad.4)** Procedura sporządzania planu miejscowego wyprzedza etap pozyskiwania gruntów dla realizacji inwestycji celu publicznego, a dopiero uchwalony plan miejscowy upoważni gminę do podejmowania działań związanych z wykupem gruntów pod drogi
- Ad.5)** Linia zabudowy jest elementem potrzebnym - obowiązek jej wyznaczenia wynika z przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (§4.6 rozp. Min. Infr. z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dz. U. z 2003 r. Nr poz. 1587). Jest także elementem kształtowania przestrzeni urbanistycznej, a w przedmiotowym przypadku nie byłoby właściwe dopuszczenie do zabudowy w granicach pasów drogowych, którymi będą przecięć poruszać się samochody ciężarowe.
- Ad.6)** Przyjętą zasadą ukształtowania układu komunikacyjnego, w szczególności dla obsługi terenów mieszkaniowych, była obsługa z drogi 1KDD. Uznano, że przesunięcie obsługi z drogi powiatowej 1KDZ

na drogę 1KDD jest gwarancją podniesienia bezpieczeństwa komunikacyjnego na drodze głównej, w rejonie skrzyżowania i sąsiedztwa cmentarza. Daje też możliwość swobodnej lokalizacji sieci uzbrojenia w pasie tej drogi. Wydłużenie dojazdu do posesji wynosi około 550m, przy czym ustalenia planu miejscowego nie oznaczają pozbawienia właścicieli istniejących zjazdów z Al. Niepodległości.

- Ad.7)** Droga 1KDD jest drogą nieprzelotową, wymagającą zakończenia placem do zawracania dla którego przyjęto parametry umożliwiające zawracanie także samochodów straży pożarnej czy ciężarowych. Droga 1KDD jest niezbędnym elementem dla wyznaczenia terenu budowlanego 2MN/U, dla którego plan miejscowy musi zapewnić dostęp do drogi publicznej. Wprowadzenie terenów mieszkaniowych narzucane jest zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.
- Ad.8)** Układ planistyczny - w tym z wyznaczonymi terenami lasów, determinowany jest ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. W procedurze planu miejscowego podjęto starania w celu wyznaczenia maksymalnego terenu 1MN/U włącznie z obecnie zabudowanymi gruntami leśnymi. Dla całości terenów zabudowanych znajdujących się na dz. 362/1, 364/1, 366/1, 368/1 wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego odmówił udzielenia zgody dla wymienionych działek.
- Ad.9)** Plan miejscowy nie wyznacza granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Granice te są wyłącznie oznaczeniem informacyjnym. Zostały wyznaczone odpowiednim rozporządzeniem wojewody powołującym daną formę ochrony przyrody - Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z 1997 r. ze zmianami, w tym Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870). Utrzymanie wcześniejszych ustaleń w zakresie Warszawskiego Zespołu Miejskiego jako jednostki administracyjnej pozostaje poza zakresem planu miejscowego.
- Ad.10)** Zasięgi stref ochrony sanitarnej wokół cmentarza odpowiadają przepisom odrębnym na podst. ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tj. Dz. U. z 2011 r. Nr 118, poz. 687 ze zm.) – w tym Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. 1959 Nr 52, poz. 315) oraz są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.
- Ad.11)** Występowanie stanowisk archeologicznych nie jest elementem zaprojektowanym w planie miejscowym, a jedynie informacją o faktycznie występujących stanowiskach archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków - oznaczenia numeryczne wg. Archeologicznego Zdjęcia Polski. Plan miejscowy realizuje wyłącznie wymogi ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami) poprzez ustalenie ochrony stanowisk w planie miejscowym.
- Ad.12)** Przeznaczenie terenu 1U/P realizuje zapotrzebowanie gminy na inwestycje celu publicznego z zakresu gospodarki odpadami. Prawidłowe gospodarowanie odpadami, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska i o odpadach wymaga w szczególności miejsca dla prowadzenia takiej działalności. Rozwój wymienionych funkcji w sąsiedztwie istniejącego składowiska jest rozwiązaniem bardziej prawidłowym aniżeli prowadzenie takiej działalności w centrum miasta. Gospodarowanie zgodnie z przepisami prawa, poza strefami buforowymi jakie tworzą lasy jest gwarancją minimalizacji uciążliwości dla otoczenia.
- Ad.13)** Wytwarzanie odpadów jest konsekwencją bytowania ludzkości. Składowisko odpadów jest jego elementem. Przedmiotowe składowisko jest obiektem istniejącym ale w znacznej części już nieczynnym i zrekultywowanym. Planowana rozbudowa i czas funkcjonowania składowiska podporządkowane są Wojewódzkiemu Programowi Gospodarki Odpadami. Są elementem niezbędnym dla wywiązywania się gminy z obowiązków gospodarowania odpadami komunalnymi.
- Ad.14)** Ustalenia planu miejscowego determinowane są polityką przestrzenną ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zabudowa terenów przyległych do drogi 1KDD, kosztem terenów leśnych, nie byłaby rozwiązaniem właściwym. Maksymalne zachowanie lasów w otoczeniu terenów przeznaczanych pod gospodarkę odpadami, łącznie ze strefowaniem funkcji terenów przyległych, sprzyja odseparowaniu funkcji związanych z odpadami.

UWAGA NR 4

DATA WPLYWU - NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI

3. 02. 2014 - Jadwiga Czaplicka

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Dz. nr ewid. 362/1, 364/1, 366/1, 368/1, 350/1 i 355 Stare Lipiny,

TREŚĆ UWAGI

Nieruchomości w większości graniczą bezpośrednio ze strefą 2U/P oraz IIO/IT. Strefa 2U/P obejmuje m.in. gospodarkę odpadami, a IIO/IT także składowiska odpadów. Takie przeznaczenie oddziałuje na nieruchomości wnioskodawcy.

- 1) Inwestycje z zakresu gospodarki odpadami będą obniżały wartość rynkową tych nieruchomości, które staną się wręcz bezwartościowe
- 2) Potencjalny nabywca który sprawdzi położenie i zapisy planu miejscowego nie pozostanie zainteresowany ich zakupem. Ustalone przeznaczenie w sposób bezpośredni pogarsza sytuację wnioskodawcy
- 3) Inwestycje będą źle wpływały na zdrowie, a odpady, także niebezpieczne, nie pozostaną obojętne dla zdrowia

- 4) Na działkach zaprojektowano drogi 2KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDw, które ogółem zajmą około 1 ha ziemi - nie przedstawiono jednakże żadnej propozycji co do wykupu
- 5) Po całej długości działek wyznaczona jest nieprzekraczalna linia zabudowy, która dodatkowo obniża wartość i szerokość działek
- 6) Brak zgody na drogę 1KDw w sytuacji posiadania drogi dojazdową od drogi zbiorczej co będzie wymagało utwardzenia na koszt właściciela i wydłuży odległość dojazdu o ponad 1 km
- 7) Działki 350/1 i 355 tracą na wartości na skutek zaprojektowania na dz. 351 i 355 placu do zawracania na zakończeniu drogi 1KDD
- 8) Brak zgody na zalesienie dz. 362/1, 364/1, 366/1, 368/1 (teren 1ZL) co utrudni realizację roszczeń współwłaścicieli
- 9) Na rysunku planu miejscowego wyznaczono granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - brak zgody na tę granicę. Na wcześniejszych mapach teren ten nie był objęty taką ochroną - wniosek o utrzymanie wcześniejszych ustaleń w zakresie Warszawskiego Zespołu Miejskiego.
- 10) Brak zgody na daleką strefę granicy ochronnej od cmentarza, aż 150 m - wystarczająca byłaby strefa 50-100m
- 11) Brak zgody na przeznaczenie części działek jako pasa o zasobach archeologicznych - cały zakres wykazany na planie obniża wartość nieruchomości w strefie 1U, gdzie leżą również moje nieruchomości
- 12) Brak zgody na przeznaczenie gospodarowania odpadami, dezintegracji, segregowania, przerobu, odzysku i recyklingu odpadów, kompostowania itp. dla terenów 1U/P, gdyż są to tereny sąsiadujące z moją własnością 1MN/U a odległość od nich w linii prostej nie przekracza 50m
- 13) Wniosek o zamknięcie wysypiska a nie rozbudowywanie go
- 14) Urząd Miasta i Starostwo powinno wyrazić zgodę na zabudowanie działek bezpośrednio od drogi zbiorczej 1KDZ, gdyż jest to teren atrakcyjny inwestycyjnie, co przyniosłoby korzyści dla gminy większe, niż z przemysłu usytuowanego za lasem, niewidocznego dla osób korzystających z 1KDZ.

USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Projekt planu miejscowego dla dz. nr ewid. 350/1 i 355 ustala przeznaczenie - w kolejności od strony zachodniej

- 1KDZ, 1ZL, 2MN/U, 1KDD, 1U;

dla dz. nr ewid. 362/1 - 1KDZ, 1ZL, 1KDw i 1MN/U, 1ZL, 1KDD, 1U, 2KDD, 3U/P, 2KDL;

dla dz. nr ewid. 364/1 - 1KDZ, 1ZL, 1MN/U, 1ZL, 1KDD, 1U, 2KDD, 3U/P, 2KDL;

dla dz. nr ewid. 366/1, 368/1 - 1KDZ, 1ZL, 1MN/U, 1ZL, 2KDL

ROZSTRZYGNIĘCIE BURMISTRZA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: Uwaga nieuwzględniona

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: **Uwaga nieuwzględniona**

UZASADNIENIE (UWAGI)

- Ad.1)** Inwestycje z zakresu gospodarki odpadami będą wpływały na wartość nieruchomości. W celu podniesienia ich wartości w planie ustalono przeznaczenia podnoszące cenę gruntu - stąd wprowadzone przeznaczenia pod usługi i produkcję. Obecna cena gruntu rolnego - bez prawa do zabudowy - nie wynosi więcej niż 50-100 zł/m². Dopiero prawo zabudowy ustalone w planie miejscowym może podnieść cenę gruntu do poziomu wskazanego w uwadze.
- Ad.2)** Opracowany plan miejscowy ustalający przeznaczenie terenu z zasadami jego zagospodarowania, jest elementem korzystnym dla inwestorów, gdyż daje pewność zasad inwestowania na danym terenie i na etapie rozpoczynania inwestycji już z góry określa sąsiedztwo, którego niezmiennosc jest ważnym składnikiem planowania inwestycji. Dla przedsiębiorcy oznacza, że w przyszłości nie pojawią się w sąsiedztwie np. zabudowania mieszkaniowe, które będą kolidowały z prowadzoną działalnością tworząc bariery rozwojowe. Wyznaczone w otoczeniu składowiska tereny usług i produkcji oznaczają możliwość perspektywicznego rozwoju branży związanych np. z recyklingiem, która jest przyszłościową gałęzią działalności biznesowej. Tereny produkcji i usług w sąsiedztwie składowiska z racji niewygórowanej ceny, będą atrakcyjne dla nowych inwestorów. Składowisko nie będzie zaś eksploatowane w nieograniczonej perspektywie czasowej.
- Ad.3)** Inwestycje muszą być realizowane i eksploatowane zgodnie z przepisami prawa, którego przestrzeganie będzie gwarantem braku szkodliwego oddziaływania na zdrowie ludzi. Zgodnie z §16.3.1 planu miejscowego - „w zakresie składowania odpadów dopuszcza się wyłącznie składowiska odpadów obojętnych oraz składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne” - co oznacza, że nie będą składowane odpady niebezpieczne
- Ad.4)** Procedura sporządzania planu miejscowego wyprzedza etap pozyskiwania gruntów dla realizacji inwestycji celu publicznego, a dopiero uchwalony plan miejscowy upoważni gminę do podejmowania działań związanych z wykupem gruntów pod drogi
- Ad.5)** Linia zabudowy jest elementem potrzebnym - obowiązek jej wyznaczenia wynika z przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (§4.6 rozp. Min. Infr. z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dz. U. z 2003 r. Nr poz. 1587). Jest także elementem kształtowania przestrzeni urbanistycznej, a w przedmiotowym przypadku nie byłoby właściwe dopuszczenie do zabudowy w granicach pasów drogowych, którymi będą przecięć poruszać się samochody ciężarowe.
- Ad.6)** Przyjętą zasadą ukształtowania układu komunikacyjnego, w szczególności dla obsługi terenów mieszkaniowych, była obsługa z drogi 1KDD. Uznano, że przesunięcie obsługi z drogi powiatowej 1KDZ

na drogę 1KDD jest gwarancją podniesienia bezpieczeństwa komunikacyjnego na drodze głównej, w rejonie skrzyżowania i sąsiedztwa cmentarza. Daje też możliwość swobodnej lokalizacji sieci uzbrojenia w pasie tej drogi. Wydłużenie dojazdu do posesji wynosi około 550m, przy czym ustalenia planu miejscowego nie oznaczają pozbawienia właścicieli istniejących zjazdów z Al. Niepodległości.

- Ad.7)** Droga 1KDD jest drogą nieprzelotową, wymagającą zakończenia placem do zawracania dla którego przyjęto parametry umożliwiające zawracanie także samochodów straży pożarnej czy ciężarowych. Droga 1KDD jest niezbędnym elementem dla wyznaczenia terenu budowlanego 2MN/U, dla którego plan miejscowy musi zapewnić dostęp do drogi publicznej. Wprowadzenie terenów mieszkaniowych narzucane jest zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.
- Ad.8)** Układ planistyczny - w tym z wyznaczonymi terenami lasów, determinowany jest ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. W procedurze planu miejscowego podjęto starania w celu wyznaczenia maksymalnego terenu 1MN/U włącznie z obecnie zabudowanymi gruntami leśnymi.
Dla całości terenów zabudowanych znajdujących się na dz. 362/1, 364/1, 366/1, 368/1 wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego odmówił udzielenia zgody dla wymienionych działek.
- Ad.9)** Plan miejscowy nie wyznacza granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Granice te są wyłącznie oznaczeniem informacyjnym. Zostały wyznaczone odpowiednim rozporządzeniem wojewody powołującym daną formę ochrony przyrody - Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z 1997 r. ze zmianami, w tym Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 14 lutego 2007 r. Nr 42 poz. 870). Utrzymanie wcześniejszych ustaleń w zakresie Warszawskiego Zespołu Miejskiego jako jednostki administracyjnej pozostaje poza zakresem planu miejscowego.
- Ad.10)** Zasięgi stref ochrony sanitarnej wokół cmentarza odpowiadają przepisom odrębnym na podst. ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tj. Dz. U. z 2011 r. Nr 118, poz. 687 ze zm.) – w tym Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. 1959 Nr 52, poz. 315) oraz są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.
- Ad.11)** Występowanie stanowisk archeologicznych nie jest elementem zaprojektowanym w planie miejscowym, a jedynie informacją o faktycznie występujących stanowiskach archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków - oznaczenia numeryczne wg. Archeologicznego Zdjęcia Polski. Plan miejscowy realizuje wyłącznie wymogi ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami) poprzez ustalenie ochrony stanowisk w planie miejscowym.
- Ad.12)** Przeznaczenie terenu 1U/P realizuje zapotrzebowanie gminy na inwestycje celu publicznego z zakresu gospodarki odpadami. Prawidłowe gospodarowanie odpadami, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska i o odpadach wymaga w szczególności miejsca dla prowadzenia takiej działalności. Rozwój wymienionych funkcji w sąsiedztwie istniejącego składowiska jest rozwiązaniem bardziej prawidłowym aniżeli prowadzenie takiej działalności w centrum miasta. Gospodarowanie zgodnie z przepisami prawa, poza strefami buforowymi jakie tworzą lasy jest gwarancją minimalizacji uciążliwości dla otoczenia.
- Ad.13)** Wytwarzanie odpadów jest konsekwencją bytowania ludzkości. Składowisko odpadów jest jego elementem. Przedmiotowe składowisko jest obiektem istniejącym ale w znacznej części już nieczynnym i zrehabilitowanym. Planowana rozbudowa i czas funkcjonowania składowiska podporządkowane są Wojewódzkiemu Programowi Gospodarki Odpadami. Są elementem niezbędnym dla wywiązywania się gminy z obowiązków gospodarowania odpadami komunalnymi.
- Ad.14)** Ustalenia planu miejscowego determinowane są polityką przestrzenną ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zabudowa terenów przyległych do drogi 1KDD, kosztem terenów leśnych, nie byłaby rozwiązaniem właściwym. Maksymalne zachowanie lasów w otoczeniu terenów przeznaczonych pod gospodarkę odpadami, łącznie ze strefowaniem funkcji terenów przyległych, sprzyja odseparowaniu funkcji związanych z odpadami.

UWAGA NR 5

DATA WPLYWU - NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI

3. 02. 2014 - Zbigniew Antczak

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Dz. nr ewid. 358/3 Stare Lipiny, gmina Wołomin

TREŚĆ UWAGI

- I. Nieruchomość znajduje się w niedalekiej odległości od strefy 2U/P oraz 1IO/IT. Strefa 2U/P obejmuje m.in. gospodarkę odpadami, a 1IO/IT także składowiska odpadów. Takie przeznaczenie oddziałuje na nieruchomość wnioskodawcy:
- 1) Inwestycje z zakresu gospodarki odpadami będą obniżały wartość rynkową tych nieruchomości, które staną się wręcz bezwartościowe
 - 2) Potencjalny nabywca który sprawdzi położenie i zapisy planu miejscowego nie pozostanie zainteresowany ich zakupem. Ustalone przeznaczenie w sposób bezpośredni oddziałuje i pogarsza sytuację wnioskodawcy

- 3) Bliskie sąsiedztwo specyficznych inwestycji o dużym oddziaływaniu, będzie stanowiło znaczne utrudnienia we wszelkich postępowaniach administracyjnych związanych z wydaniem pozwoleń na budowę w przypadku chęci wybudowania np. budynku o przeznaczeniu usługowym
 - 4) Inwestycje będą powodowały immisje - głównie brzydkie zapach, hałas. Takie warunki wpłyną na cenę nieruchomości. Nawet wybudowanie pomieszczeń magazynowych wymagało będzie ich obsługi przez ludzi, którzy zapewne w ciągłym smrodzie nie zechcą pracować. Nieruchomość stanie się bezużyteczna.
 - 5) Dodatkowo ciągły ruch śmieciarek i innych samochodów dostawczych również będzie niósł za sobą hałas i związane z nim uciążliwości
 - 6) Teren na którym jest planowana inwestycja nie jest do tego odpowiednio przygotowany. Brak jest odpowiedniego odwodnienia
 - 7) Planowane inwestycje będą wpływały na zdrowie. Odpady w tym także niebezpieczne nie pozostaną obojętne na zdrowie. Przebywanie na nieruchomości po wybudowaniu planowanych inwestycji będzie wręcz niebezpieczne
- II. Część nieruchomości została przeznaczona pod drogę 1 KDD klasy dojazdowej:

- 1) Nie zostało przedstawione do dnia złożenia wniosku żadne pismo z Urzędu, w którym poinformowano by w jaki sposób nastąpi wykup części nieruchomości. Z ludzkiego punktu widzenia powinna zostać przedstawiona propozycja wraz z warunkami finansowymi. Jest to przecież ingerencją w prawo własności
- 2) Przeznaczenie części moich nieruchomości pod drogę o symbolu 1KDD oznacza, że pozostała część nieruchomości pozostanie bez większego znaczenia i stanie się bezużyteczna. Droga zostanie częściowo wytyczona z nieruchomości, zakończona jest też placem manewrowym do zawracania. Planowany plac będzie powodował, że po drodze wzdłuż mojej nieruchomości będzie odbywał się natężony ruch dużych, dostawczych samochodów. Będzie się to wiązało z ogromnym hałasem i innymi uciążliwościami w postaci chociażby podniesionego poziomu spalin w powietrzu. Przebywanie i pracowanie w takim miejscu jest nie tylko uciążliwe ale także ma bezpośredni wpływ na zdrowie
- 3) Wydzielenie części nieruchomości pod drogę spowoduje bardzo znaczne zmniejszenie obszaru nieruchomości. Będzie się to wiązało ze stratą wartości nieruchomości, a także pomniejszenie jej powierzchni aż 20% co spowoduje, że staje się ona „nieatrakcyjna” w celu dokonania jakiegokolwiek zabudowy. Dodatkowo przewidziano pas o szerokości 8m do linii zabudowy. Wraz z uwzględnieniem także tych 8 metrów nieruchomość zostanie pomniejszona aż o 37 %. W związku z tym staje się po prostu bezużyteczna

USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Projekt planu miejscowego na dz. nr ewid. 358/3 ustala - w kolejności od strony zachodniej - teren drogi 1KDD i teren 1U

ROZSTRZYGNIĘCIE BURMISTRZA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: Uwaga nieuwzględniona

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: **Uwaga nieuwzględniona**

UZASADNIENIE (UWAGI)

cz., I:

- Ad.1)** Inwestycje z zakresu gospodarki odpadami będą wpływały na wartość nieruchomości. W celu podniesienia ich wartości w planie ustalono przeznaczenia podnoszące cenę gruntu - stąd wprowadzone przeznaczenia pod usługi i produkcję. Obecna cena gruntu rolnego - bez prawa do zabudowy - nie wynosi więcej niż 50-100 zł/m². Dopiero prawo zabudowy ustalone w planie miejscowym może podnieść cenę gruntu do poziomu wskazanego w uwadze.
- Ad.2)** Opracowany plan miejscowy ustalający przeznaczenie terenu z zasadami jego zagospodarowania, jest elementem korzystnym dla inwestorów, gdyż daje pewność zasad inwestowania na danym terenie i na etapie rozpoczynania inwestycji już z góry określa sąsiedztwo, którego niezmiennosc jest ważnym składnikiem planowania inwestycji. Dla przedsiębiorcy oznacza, że w przyszłości nie pojawiają się w sąsiedztwie np. zabudowania mieszkaniowe, które będą kolidowały z prowadzoną działalnością tworząc bariery rozwojowe. Wyznaczone w otoczeniu składowiska tereny usług i produkcji oznaczają możliwość perspektywicznego rozwoju branży związanych np. z recyklingiem, która jest przyszłościową gałęzią działalności biznesowej. Tereny produkcji i usług w sąsiedztwie składowiska z racji niewygórowanej ceny, będą atrakcyjne dla nowych inwestorów. Składowisko nie będzie zaś eksploatowane w nieograniczonej perspektywie czasowej.
- Ad.3)** Przepisy regulujące postępowanie administracyjne związane z wydaniem pozwoleń na budowę w przypadku chęci wybudowania np. budynku o przeznaczeniu usługowym, nie różnicują wymogów techniczno - budowlanych zależnie od sąsiedztwa w postaci składowiska czy terenów gospodarki odpadami. Prawo budowlane nakłada jednakowe obowiązki wynikające z art. 5 i na składowiska, i na obiekty gospodarki odpadami, oraz na inne obiekty usługowe wymagając od wszystkich obiektów w szczególności spełnienia wymagań odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska. Realizacja każdej inwestycji wymaga stosowania przepisów obowiązującego prawa - także art. 144.1. Prawa ochrony środowiska w brzmieniu ” Eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska” W przeciwnym przypadku można tworzyć obszary ograniczonego użytkowania. Istniejące składowisko nie posiada wyznaczonego obszaru ograniczonego oddziaływania, więc i wszelka działalność inwestycyjna nie będzie wymagała ograniczeń z tytułu funkcjonowania obiektu.
- Ad.4)** Uciążliwości odorowe ze strony składowiska występować mogą wyłącznie okresowo. Hałas jest nierozdzielnie związany ze wszelką działalnością człowieka - począwszy od mieszkalnictwa, po produkcję. Plan miejscowy ustala tereny chronione akustycznie - MN/U oraz U. Oznacza to, że emisje hałasu w tych obsza-

rach nie mogą przekroczyć poziomów ograniczonych przepisami. W zakresie oddziaływania emisji - zgodnie z art. 144 k.c. właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Ustalenia planu miejscowego nie zwalniają z obowiązku stosowania przepisów prawa.

- Ad.5)** Uciążliwości hałasowe powodowane przez śmieciarki i inne samochody dostawcze będą typowymi uciążliwościami komunikacyjnym jakie towarzyszą siedzibom ludzi i wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. Plan miejscowy ustala tereny chronione akustycznie - MN/U oraz U.
- Ad.6)** Realizacja instalacji związanych ze składowaniem odpadów i ich zagospodarowaniem będzie podlegała obowiązującym przepisom, w tym ustaleniom planu miejscowego. Istniejące problemy związane z odciekami z hałdy składowej powodowane są przez stare zrekultywowane składowisko. Obecnie budowane kwatery realizowane są przy stosowaniu aktualnie obowiązujących ostrych reżimów technologicznych. Problem odwodnienia został także uwzględniony w planie miejscowym, który w §8 pkt. 4 nakazuje ukształtowanie gminnego układu odwadniającego w sposób uniemożliwiający zalewanie terenu IIO/IT wodami opadowymi z terenów sąsiednich.
- Ad.7)** Inwestycje muszą być realizowane i eksploatowane zgodnie z przepisami prawa, którego przestrzeganie będzie gwarantem braku szkodliwego oddziaływania na zdrowie ludzi. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego - §16.3.1 „zakresie składowania odpadów dopuszcza się wyłącznie składowiska odpadów obojętnych oraz składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne” a ten zapis oznacza, że nie będą składowane odpady niebezpieczne.

cz., II:

- Ad.1)** Procedura sporządzania planu miejscowego wyprzedza etap pozyskiwania gruntów dla realizacji inwestycji celu publicznego, a dopiero uchwalony plan miejscowy upoważni gminę do podejmowania działań związanych z wykupem gruntów pod drogi
- Ad.2)** Drogę 1KDD wyznaczono bezpośrednio przy granicy dz. nr ewid. 358/3. Po zabudowę przeznaczono powierzchnię ok. 980m² co nie czyni z tej powierzchni bezużytecznej części działki. Zakończenie przyległej drogi 1KDD placem do zawracania (poza działką wnioskodawcy) jest elementem minimalizującym obciążenie ruchem komunikacyjnym, gdyż droga ta nie będzie przelotowa, a korzystać z niej będą tylko użytkownicy przyległych posesji. Nie można więc mówić że hałas komunikacyjny z obsługi 3 posesji (powyżej działki wnioskodawcy), będzie nadmierny i niebezpieczny dla zdrowia.
- Ad.3)** Wydzielenie drogi zmniejsza powierzchnię działki nr ewid. 358/3, ale niekoniecznie przyczynia się do zmniejszenia jej wartości. W obecnym stanie dz. nr ewid. 358/3 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Nie ma możliwości doprowadzenia uzbrojenia technicznego innego niż napowietrznej linii energetycznej przez tereny lasów, a innych przyłączy wyłącznie przez sąsiednie nieruchomości. Plan miejscowy z wyznaczoną drogą daje możliwość dostępu do drogi publicznej i uzbrojenia działki wnioskodawcy, co wyłącznie podnosi jej wartość. Powierzchnia ok. 980m² daje duże możliwości zabudowy. Poza linia zabudowy pozostaje około 790m² co pozwala na realizację zabudowy działki nr ewid. 358/3. Wyznaczona linia zabudowy nie zmniejsza działki budowlanej - w pasie przed linią zabudowy mogą być realizowane elementy komunikacji wewnętrznej, urządzenia budowlane, ogrody przydomowe itd. Odsuwanie zabudowy od pasa drogi sprzyja też minimalizacji uciążliwości komunikacyjnych.

UWAGA NR 6

DATA WPLYWU - NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI

3. 02. 2014 - Jolanta Skonieczna

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Dz. nr ewid. 358/4, 358/5 i 359 Stare Lipiny, gmina Wołomin

TREŚĆ UWAGI

I. Nieruchomości graniczą bezpośrednio ze strefą 2U/P oraz IIO/IT. Strefa 2U/P obejmuje m.in. gospodarkę odpadami, a IIO/IT także składowiska odpadów. Takie przeznaczenie oddziałuje na nieruchomości wnioskodawcy i obniża ich wartość.

- 1) Inwestycje z zakresu gospodarki odpadami będą obniżały wartość rynkową tych nieruchomości, które staną się wręcz bezwartościowe
- 2) Potencjalny nabywca który sprawdzi położenie i zapisy planu miejscowego nie pozostanie zainteresowany ich zakupem. Ustalone przeznaczenie w sposób bezpośredni oddziałuje i pogarsza sytuację wnioskodawcy
- 3) Bliskie sąsiedztwo specyficznych inwestycji o dużym oddziaływaniu, będzie stanowiło znaczne utrudnienia we wszelkich postępowaniach administracyjnych związanych z wydaniem pozwoleń na budowę w przypadku chęci wybudowania np. budynku o przeznaczeniu usługowym
- 4) Inwestycje będą powodowały emisje - głównie brzydkie zapach, hałas. Takie warunki wpłyną na cenę nieruchomości. Nawet wybudowanie pomieszczeń magazynowych wymagało będzie ich obsługi przez ludzi, którzy zapewne w ciągłym smrodzie nie zechcą pracować. Nieruchomość stanie się bezużyteczna.
- 5) Dodatkowo ciągły ruch śmieciarek i innych samochodów dostawczych również będzie niósł za sobą hałas i związane z nim uciążliwości
- 6) Teren na którym jest planowana inwestycja nie jest do tego odpowiednio przygotowany. Brak jest odpowiedniego odwodnienia

- 7) Planowane inwestycje będą wpływały na zdrowie. Odpady w tym także niebezpieczne nie pozostaną obojętne na zdrowie. Przebywanie na nieruchomości po wybudowaniu planowanych inwestycji będzie wręcz niebezpieczne
- II. Część moich nieruchomości została przeznaczona pod drogę 2KDL klasy lokalnej i 2KDD klasy dojazdowej:
- 1) nie zostało przedstawione do dnia złożenia wniosku żadne pismo z Urzędu, w którym poinformowano by mnie w jaki sposób nastąpi wykup części nieruchomości. Z ludzkiego punktu widzenia powinna zostać przedstawiona propozycja wraz z warunkami finansowymi. Jest to przecież ingerencją w prawo własności
 - 2) Przeznaczenie części moich nieruchomości pod drogę o symbolu 2KDL wzdłuż obszarów o symbolach 2U/P i 1IO/IT oznacza, że pozostała część nieruchomości pozostanie bez większego i stanie się bezużyteczna. Działki wnioskodawcy mają stosunkowo niewielką szerokość natomiast są długie. Zabranie z nich części spowoduje, że pozostaną nieruchomości, które nie dadzą się racjonalnie podzielić, w celu wyznaczenia mniejszych i bardziej „kształtnych”, ułatwiających ich ewentualne zagospodarowanie
 - 3) W planie miejscowym przewidziano drogi 2KDD i 2KDL, które podzielą nieruchomości wnioskodawcy. Nie przedstawiono jednak żadnej propozycji wykupu. Wyznaczone drogi będą miały negatywny wpływ na wartość moich nieruchomości oraz możliwość ich zagospodarowania z uwagi na drogi wykorzystywane przez ciężkie samochody.

USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Projekt planu miejscowego na dz. nr ewid. 358/4 ustala - w kolejności od strony zachodniej - teren drogi 1KDZ, 1ZL, 1MN/U 1KDD, 1U;
- na dz. nr ewid. 358/5 - 1U, 2KDD, 3U/P, 2KDL
- dz. 359 nie istnieje

ROZSTRZYGNIĘCIE BURMISTRZA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: Uwaga nieuwzględniona

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: **Uwaga nieuwzględniona**

UZASADNIENIE (UWAGI)

cz., I: Działki wnioskodawcy nie graniczą bezpośrednio z terenami przeznaczanymi w planie miejscowym pod składowisko odpadów czy gospodarowanie odpadami 2U/P i 1IO/IT.

- Ad.1)** Inwestycje z zakresu gospodarki odpadami będą wpływały na wartość nieruchomości. W celu podniesienia ich wartości w planie ustalono przeznaczenia podnoszące cenę gruntu - stąd wprowadzone przeznaczenia pod usługi i produkcję. Obecna cena gruntu rolnego - bez prawa do zabudowy - nie wynosi więcej niż 50-100 zł/m². Dopiero prawo zabudowy ustalone w planie miejscowym może podnieść cenę gruntu do poziomu wskazanego w uwadze.
- Ad.2)** Opracowany plan miejscowy ustalający przeznaczenie terenu z zasadami jego zagospodarowania, jest elementem korzystnym dla inwestorów, gdyż daje pewność zasad inwestowania na danym terenie i na etapie rozpoczynania inwestycji już z góry określa sąsiedztwo, którego niezmiennosc jest ważnym składnikiem planowania inwestycji. Dla przedsiębiorcy oznacza, że w przyszłości nie pojawią się w sąsiedztwie np. zabudowania mieszkaniowe, które będą kolidowały z prowadzoną działalnością tworząc bariery rozwojowe. Wyznaczone w otoczeniu składowiska tereny usług i produkcji oznaczają możliwość perspektywicznego rozwoju branży związanych np. z recyklingiem, która jest przyszłościową gałęzią działalności biznesowej. Tereny produkcji i usług w sąsiedztwie składowiska z racji niewygórowanej ceny, będą atrakcyjne dla nowych inwestorów. Składowisko nie będzie zaś eksploatowane w nieograniczonej perspektywie czasowej.
- Ad.3)** Przepisy regulujące postępowanie administracyjne związane z wydaniem pozwoleń na budowę w przypadku chęci wybudowania np. budynku o przeznaczeniu usługowym, nie różnicują wymogów techniczno - budowlanych zależnie od sąsiedztwa w postaci składowiska czy gospodarki odpadami. Prawo budowlane nakłada jednakowe obowiązki wynikające z art. 5 i na składowiska, i na obiekty gospodarki odpadami, oraz na inne obiekty usługowe wymagając od wszystkich obiektów w szczególności spełnienia wymagań odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska. Realizacja każdej inwestycji wymaga stosowania przepisów obowiązującego prawa - także art. 144.1. Prawa ochrony środowiska w brzmieniu ” Eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska” W przeciwnym przypadku można tworzyć obszary ograniczonego użytkowania. Istniejące składowisko nie posiada wyznaczonego obszaru ograniczonego oddziaływania, więc i wszelka działalność inwestycyjna nie będzie wymagała ograniczeń z tytułu funkcjonowania obiektu.
- Ad.4)** Uciążliwości odorowe ze strony składowiska występować mogą wyłącznie okresowo. Hałas jest nierozdzielnie związany ze wszelką działalnością człowieka - począwszy od mieszkalnictwa, po produkcję. Plan miejscowy ustala tereny chronione akustycznie - MN/U oraz U. Oznacza to, że emisje hałasu w tych obszarach nie mogą przekroczyć poziomów ograniczonych przepisami. W zakresie oddziaływania emisji - zgodnie z art. 144 k.c. właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Ustalenia planu miejscowego nie zwalniają z obowiązku stosowania przepisów prawa.
- Ad.5)** Uciążliwości hałasowe powodowane przez śmieciarki i inne samochody dostawcze będą typowymi uciążliwościami komunikacyjnym jakie towarzyszą siedzibom ludzi i wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. Plan miejscowy ustala tereny chronione akustycznie - MN/U oraz U.
- Ad.6)** Realizacja instalacji związanych ze składowaniem odpadów i ich zagospodarowaniem będzie podlegała obowiązującym przepisom, w tym ustaleniom planu miejscowego. Istniejące problemy związane

z odciekami z hałdy składowej powodowane są przez stare zrehabilitowane składowisko. Obecnie budowane kwatery realizowane są przy stosowaniu aktualnych ostrych reżimów technologicznych. Problem odwodnienia został także uwzględniony w planie miejscowym, który w §8 pkt. 4 nakazuje ukształtowanie gminnego układu odwadniającego w sposób uniemożliwiający zalewanie terenu IIO/IT wodami opadowymi z terenów sąsiednich.

Ad.7) Inwestycje muszą być realizowane i eksploatowane zgodnie z przepisami prawa, którego przestrzeganie będzie gwarantem braku szkodliwego oddziaływania na zdrowie ludzi. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego - §16.3.1 „zakresie składowania odpadów dopuszcza się wyłącznie składowiska odpadów obojętnych oraz składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne” a ten zapis oznacza, że nie będą składowane odpady niebezpieczne

cz., II:

Ad.1) Procedura sporządzania planu miejscowego wyprzedza etap pozyskiwania gruntów dla realizacji inwestycji celu publicznego, a dopiero uchwalony plan miejscowy upoważni gminę do podejmowania działań związanych z wykupem gruntów pod drogi

Wyznaczana droga 2KDL wkracza wyłącznie na dz. 358/5 przy jej krańcu i zabiera na pas drogowy około 7m szerokości działki. Obecna droga nr ewid. 370 obsługująca działkę rolną nr 358/5 ma szerokość

ok. 3,6m i nie jest to szerokość wystarczająca dla zapewnienia dojazdu do działki budowlanej zgodnego z przepisami techniczno - budowlanego. Wyznaczone w planie drogi 2KDD i 2KDL prowadzone w poprzek przedmiotowej działki pozwolą podzielić działkę wnioskodawcy na działki budowlane z zapewnionym dostępem do dróg publicznych. Bez planu miejscowego nie byłoby to możliwe.

Ad.2) Procedura sporządzania planu miejscowego wyprzedza etap pozyskiwania gruntów dla realizacji inwestycji celu publicznego, a dopiero uchwalony plan miejscowy upoważni gminę do podejmowania działań związanych z wykupem gruntów pod drogi. Wyznaczone drogi zapewniając możliwość podziału nieruchomości i doprowadzenie uzbrojenia technicznego, wyznaczone przeznaczenie pod usługi i produkcję - podnoszą wartość nieruchomości. Każda droga może być natomiast wykorzystywana przez samochody różnego rodzaju. W obszarze planu miejscowego z uwagi na rodzaj wprowadzanego przeznaczenia, prawdopodobnie będzie dominował ruch samochodów ciężarowych, ale też z tego powodu drogi mają odpowiednie parametry szerokościowe, a linie zabudowy przyległych terenów są odsunięte od granic z drogami w celu tworzenia szerokich ciągów komunikacyjnych.

UWAGA NR 7

DATA WPŁYWU - NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI

4. 02. 2014 - Irmina Skoneczna, Paweł Skoneczny,

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Dz. nr ewid. 399 Stare Lipiny, gmina Wołomin

TREŚĆ UWAGI

1) Wskazana działka ma notarialnie określony wjazd na posesję z ulicy Aleja Niepodległości (1KDZ). Przekształcenie wjazdu i wyjazdu na posesję od planowanej drogi 2KDL jest niekorzystne, gdyż prowadzimy Gospodarstwo Ogrodnicze, od dwóch pokoleń. Wjazd i wyjazd z drogi oznaczonej 2KDL spowoduje zmniejszenie dostępności tej działki dla naszych klientów, którzy będą do nas przyjeżdżać, jak również wjazd i wyjazd z towarem.. Ciągły ruch śmieciarek i innych samochodów dostawczych również będzie niósł za sobą hałas i związane z nimi uciążliwości.

2) Wnioskodawcy są skłonni zgodzić się na drogę 2KDL tj. sprzedać część naszej działki na ten cel, pod warunkiem wcześniejszej zgody pisemnej Władz Miasta i Gminy Wołomin lub odpowiednich organów na wjazd i wyjazd na naszą posesję od ulicy Aleja Niepodległości tj. 1KDZ, tak jak to jest do tej pory

USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Projekt planu miejscowego na dz. nr ewid. 399 ustala - w kolejności od strony zachodniej - teren drogi 1KDZ, 1ZL , 2KDL;

ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: Uwaga nieuwzględniona

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: **Uwaga nieuwzględniona**

UZASADNIENIE (UWAGI)

Ad.1) Akt notarialny nie określa z której drogi ma się odbywać zjazd na działkę. Akt notarialny może tylko opisywać dostęp do drogi, który dla dz. nr. ewid. 399 kształtowany jest poprzez przyleganie działki do Al. Niepodległości. Działka nr ew. 399 jest stanowiona przez grunty opisane jako lasy. Nie jest na niej prowadzone faktyczne gospodarstwo ogrodnicze - gospodarstwo to znajduje się poza obszarem planu miejscowego ok. 500 m w kierunku północnym wzdłuż Al. Niepodległości. Gospodarstwo ma zjazd z ulicy - ustalenia planu miejscowego nie ingerują w obsługę komunikacyjną tej działalności. O możliwości lokalizacji zjazdu z danej drogi decyduje zarządca drogi. Plan miejscowy nie zakazuje lokalizowania zjazdów z drogi 1KDZ. Wyznaczenie drogi 2KDL daje właścicielom możliwość obsługi także z drogi 2KDL za zgodą docelowego zarządcy tej drogi. Droga 1KDZ - Al. Niepodległości jest drogą publiczną podlegającą przepisom ustawy z dnia 21. 03. 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 260 ze zm.), także przepisom wykonawczym ustawy w postaci np. rozporządzenia Min. Transportu i Gosp. Morskiej z dnia 2. 03. 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. nr 43, poz. 430 ze zm), które wg. §. 9 ust. 1 pkt. 5, dla drogi

klasy Z określa: „droga klasy Z powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas, z ograniczeniami wynikającymi z pkt 1 i 2, a odstępy między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie powinny być mniejsze niż 500 m oraz na terenie zabudowy nie mniejsze niż 300m; dopuszcza się wyjątkowo odstępy między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie mniejsze niż 250m, a na terenie zabudowy - nie mniejsze niż 150m, przy czym na drodze klasy Z należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę”. Z uwagi na bezpieczeństwo ruchu na drodze 1KDZ zaprojektowano drogę 2KDL dającą możliwość odciążenia drogi zbiorczej od zjazdów na posesje.

Uciążliwości powodowane przez ruch śmieciarek i innych samochodów dostawczych nie będą odbiegały od typowych uciążliwości komunikacyjnych generowanych obecnie przez Al. Niepodległości

Ad.2) Procedura planistyczna nie przewiduje możliwości zawierania wcześniejszych zgód Władz Miasta i Gminy Wołomin lub odpowiednich organów na wjazd i wyjazd na naszą posesję od ulicy Aleja Niepodległości

UWAGA NR 8

DATA WPŁYWU - NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI

4. 02. 2014 - Katarzyna Antczak, Marcin Antczak, Al. Niepodległości 169, 05-200 Stare Lipiny,

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Dz. nr ewid. 400 i 402 Stare Lipiny, gmina Wołomin

TREŚĆ UWAGI

- 1) Wskazane nieruchomości mają notarialnie określony wjazd na posesję z ulicy Aleja Niepodległości (1KDZ). Przekształcenie wjazdu i wyjazdu na posesję od planowanej drogi 2KDL jest niekorzystne, gdyż prowadzimy Gospodarstwo Ogrodnicze, od dwóch pokoleń. Wjazd i wyjazd z drogi oznaczonej 2KDL spowoduje zmniejszenie dostępności tej działki dla naszych klientów, którzy będą do nas przyjeżdżać, jak również wjazd i wyjazd z towarem.. Ciągły ruch śmieciarek i innych samochodów dostawczych również będzie niósł za sobą hałas i związane z nimi uciążliwości.
- 2) Wnioskodawcy są skłonni zgodzić się na drogę 2KDL tj. sprzedać część naszej działki na ten cel, pod warunkiem wcześniejszej zgody pisemnej Władz Miasta i Gminy Wołomin lub odpowiednich organów na wjazd i wyjazd na naszą posesję od ulicy Aleja Niepodległości tj. 1KDZ, tak jak to jest do tej pory

USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Projekt planu miejscowego na dz. nr ewid. 400, 402 ustala - w kolejności od strony zachodniej - teren drogi 1KDZ, 1U/P, 2KDL;

ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: Uwaga nieuwzględniona

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: **Uwaga nieuwzględniona**

UZASADNIENIE (UWAGI)

Ad.1) Akt notarialny nie określa z której drogi ma się odbywać zjazd na działkę. Akt notarialny może tylko opisywać dostęp do drogi, który dla dz. nr. ewid. 400 i 402 kształtowany jest poprzez przyleganie działek do Al. Niepodległości. Na działkach nr ew. 400, 402 nie jest prowadzone faktyczne gospodarstwo ogrodnicze - gospodarstwo to znajduje się poza obszarem planu miejscowego ok. 500 m w kierunku północnym wzdłuż Al. Niepodległości. Gospodarstwo ma zjazd z ulicy - ustalenia planu miejscowego nie ingerują w obsługę komunikacyjną tej działalności. O możliwości lokalizacji zjazdu z danej drogi decyduje zarządca drogi. Plan miejscowy nie zakazuje lokalizowania zjazdów z drogi 1KDZ. Wyznaczenie drogi 2KDL daje właścicielom możliwość obsługi także z drogi 2KDL za zgodą docelowego zarządcy tej drogi. Droga 1KDZ - Al. Niepodległości jest drogą publiczną podlegającą przepisom ustawy z dnia 21. 03. 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 260 ze zm.), także przepisom wykonawczym ustawy w postaci np. rozporządzenia Min. Transportu i Gosp. Morskiej z dnia 2. 03. 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. nr 43, poz. 430 ze zm), które wg. §. 9 ust. 1 pkt. 5, dla drogi klasy Z określa: „droga klasy Z powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas, z ograniczeniami wynikającymi z pkt 1 i 2, a odstępy między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie powinny być mniejsze niż 500 m oraz na terenie zabudowy nie mniejsze niż 300m; dopuszcza się wyjątkowo odstępy między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie mniejsze niż 250m, a na terenie zabudowy - nie mniejsze niż 150m, przy czym na drodze klasy Z należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę”.

Z uwagi na bezpieczeństwo ruchu na drodze 1KDZ zaprojektowano drogę 2KDL dającą możliwość odciążenia drogi zbiorczej od zjazdów na posesję. Uciążliwości powodowane przez ruch śmieciarek i innych samochodów dostawczych nie będą odbiegały od typowych uciążliwości komunikacyjnych generowanych obecnie przez Al. Niepodległości

Ad.2) Procedura planistyczna nie przewiduje możliwości zawierania wcześniejszych zgód Władz Miasta i Gminy Wołomin lub odpowiednich organów na wjazd i wyjazd na naszą posesję od ulicy Aleja Niepodległości

UWAGA NR 9

DATA WPŁYWU - NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI

4. 02. 2014 - Justyna Żarska, Andrzej Żarski,

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Dz. nr ewid. 397, 398 i 402 Stare Lipiny, gmina Wołomin

TREŚĆ UWAGI

- 1) Wskazane nieruchomości mają notarialnie określony wjazd na posesję z ulicy Aleja Niepodległości (1KDZ). Przekształcenie wjazdu i wyjazdu na posesję od planowanej drogi 2KDL jest niekorzystne, gdyż prowadzimy Gospodarstwo Ogrodnicze, od dwóch pokoleń. Wjazd i wyjazd z drogi oznaczonej 2KDL spowoduje zmniejszenie dostępności tej działki dla naszych klientów, którzy będą do nas przyjeżdżać, jak również wjazd i wyjazd z towarem.. Ciągły ruch śmieciarek i innych samochodów dostawczych również będzie niósł za sobą hałas i związane z nimi uciążliwości.
- 2) Wnioskodawcy są skłonni zgodzić się na drogę 2KDL tj. sprzedać część naszej działki na ten cel, pod warunkiem wcześniejszej zgody pisemnej Władz Miasta i Gminy Wołomin lub odpowiednich organów na wjazd i wyjazd na naszą posesję od ulicy Aleja Niepodległości tj. 1KDZ, tak jak to jest do tej pory

USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA

Projekt planu miejscowego na dz. nr ewid. 397 i 398 ustala - w kolejności od strony zachodniej - teren drogi 1KDZ, 1ZL, 2KDL; dla dz. nr ew. 402 - w kolejności od strony zachodniej - teren drogi 1KDZ, 1U/P, 2KDL;

ROZSTRZYGNIĘCIE BURMISTRZA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: Uwaga nieuwzględniona

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI: **Uwaga nieuwzględniona**

UZASADNIENIE (UWAGI)

Ad.1) Akt notarialny nie określa z której drogi ma się odbywać zjazd na działkę. Akt notarialny może tylko opisywać dostęp do drogi, który dla dz. nr. ewid. 397, 398 i 402 kształtowany jest poprzez przyleganie działek do Al. Niepodległości. Na działkach nr ew. 397, 398 i 402 nie jest prowadzone faktyczne gospodarstwo ogrodnicze - gospodarstwo to znajduje się poza obszarem planu miejscowego ok. 500m w kierunku północnym wzdłuż Al. Niepodległości. Gospodarstwo ma zjazd z ulicy - ustalenia planu miejscowego nie ingerują w obsługę komunikacyjną tej działalności. O możliwości lokalizacji zjazdu z danej drogi decyduje zarządca drogi. Plan miejscowy nie zakazuje lokalizowania zjazdów z drogi 1KDZ. Wyznaczenie drogi 2KDL daje właścicielom możliwość obsługi także z drogi 2KDL za zgodą docelowego zarządcy tej drogi.

Droga 1KDZ - Al. Niepodległości jest drogą publiczną podlegającą przepisom ustawy z dnia 21. 03. 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 260 ze zm.), także przepisom wykonawczym ustawy w postaci np. rozporządzenia Min. Transportu i Gosp. Morskiej z dnia 2. 03. 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. nr 43, poz. 430 ze zm), które wg. §. 9 ust. 1 pkt. 5, dla drogi klasy Z określa: „droga klasy Z powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas, z ograniczeniami wynikającymi z pkt 1 i 2, a odstępy między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie powinny być mniejsze niż 500 m oraz na terenie zabudowy nie mniejsze niż 300m; dopuszcza się wyjątkowo odstępy między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie mniejsze niż 250m, a na terenie zabudowy - nie mniejsze niż 150m, przy czym na drodze klasy Z należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę”. Z uwagi na bezpieczeństwo ruchu na drodze 1KDZ zaprojektowano drogę 2KDL dającą możliwość odciążenia drogi zbiorczej od zjazdów na posesję. Uciążliwości powodowane przez ruch śmieciarek i innych samochodów dostawczych nie będą odbiegały od typowych uciążliwości komunikacyjnych generowanych obecnie przez Al. Niepodległości

Ad.2) Procedura planistyczna nie przewiduje możliwości zawierania wcześniejszych zgód Władz Miasta i Gminy Wołomin lub odpowiednich organów na wjazd i wyjazd na naszą posesję od ulicy Aleja Niepodległości

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Wołominie

/-/ Katarzyna Lubiak

ZAŁĄCZNIK NR 3

do Uchwały Nr XXXVIII-48/2014 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29.05.2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Tereny obsługi technicznej gminy wraz z przyległymi terenami usługowo - produkcyjnymi we wsi Stare Lipiny"

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

1. W obszarze objętym Planem miejscowym przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z przepisami o samorządzie gminnym oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

2. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego przewiduje się w szczególności budowę, rozbudowę dróg, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci oświetleniowej.

3. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach;
- 8) partnerstwa publiczno-prywatnego.

4. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Wołominie
/-/ Katarzyna Lubiak