

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla 1-go Maja II” położonego pomiędzy ulicami: 1-go Maja, al. Niepodległości, północna granica rowu melioracyjnego do ulicy Lipiny B w Wołominie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 roku, poz. 594) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm¹⁾) w związku z uchwałą Nr XXXVIII-265/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 listopada 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla 1-go Maja II” położonego pomiędzy ulicami: 1-go Maja, al. Niepodległości, północna granica rowu melioracyjnego do ulicy Lipiny B w Wołominie, oraz stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, zatwierdzonym uchwałą nr VIII-95/2011 z dnia 14 października 2011 roku, Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla 1-go Maja II” położonego pomiędzy ulicami: 1-go Maja, al. Niepodległości, północną granicą rowu melioracyjnego do ulicy Lipiny B w Wołominie zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: ulica 1-go Maja;
- 2) od wschodu: ulica al. Niepodległości;
- 3) od południa: północna granica rowu melioracyjnego;
- 4) od zachodu: ulica Lipiny B.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały;
- 2) część graficzna - rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) 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 – załącznik nr 3 do uchwały.

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405.

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

4. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§2. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę budowlaną;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte:
 - a) lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku z dopuszczeniem zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych,
 - b) lico zewnętrznej nadziemnej ściany altany, wiaty, przydomowej oranżerii;
- 5) **nośniku reklamy** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej. Powierzchnia

zabudowy nie zawiera powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek doświetlających okienka piwniczne, elementów przeciwsłonecznych, daszków, gzymsów i okapów, oraz części położonych poniżej poziomu terenu;

- 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **rowach odwadniających** - należy przez to rozumieć sztuczne koryta prowadzące wodę w sposób ciągły lub okresowy, o szerokości dna mniejszej niż 1,5 m przy ich ujściu;
- 11) **szpalerach drzew** – należy przez to rozumieć jedno lub dwurzędowe nasadzenia drzew zlokalizowane zgodnie z rysunkiem planu, oraz przepisami odrębnymi w odstępach zapewniających, wytworzenie zwartej ściany zieleni przez korony drzew, z dopuszczeniem realizacji pomiędzy poszczególnymi drzewami, w sposób niezakłócający ciągłości szpaleru, wjazdów do garaży i wjazdów na dany teren;
- 12) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający nazwę oraz charakter działalności gospodarczej znajdującej się w budynku, na którym szyld reklamowy jest zainstalowany;
- 13) **terenie** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu na obszarze, litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 14) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;
- 15) **tymczasowym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Inne określenia użyte w uchwale a niewymienione powyżej, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli cyfrowych i literowych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach;
- 6) szpalery drzew.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej – oznaczone symbolem **MNU**;
- 3) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej – oznaczone symbolem **U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej uciążliwej i nieuciążliwej – oznaczone symbolem **Uu**;
- 5) tereny usług z zakresu inwestycji celu publicznego – oznaczone symbolem **UP**;
- 6) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **ZP**;
- 7) tereny wód powierzchniowych – rowy odwadniające – oznaczone symbolem **WS**;
- 8) tereny dróg głównych – oznaczone symbolem **KDG**;
- 9) tereny dróg zbiorczych – oznaczone symbolem **KDZ**;
- 10) tereny dróg lokalnych – oznaczone symbolem **KDL**;
- 11) tereny dróg dojazdowych – oznaczone symbolem **KDD**;
- 12) tereny ciągów pieszych – oznaczone symbolem **KPp**;
- 13) tereny niepublicznych dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KPp przeznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego związanego z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz infrastruktury technicznej.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UP przeznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów związanych z przebywaniem dzieci i młodzieży.

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP przeznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego związanego ze sportem i rekreacją.

§5. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie zasad realizacji nośników reklamowych i szyldów reklamowych ustala się:

- a) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNU, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 1Uu, 1UP;
- b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach;
- c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na budynkach mieszkaniowych;
- d) lokalizowanie nośników reklamowych na budynkach usługowych pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 15 % powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;
- e) lokalizowanie szyldów reklamowych na budynkach mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych oraz usługowych pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 2 m² oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 5 % powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane;
- f) powierzchnię dla szyldu w formie grafiki przestrzennej lub niepołączonych tłem liter, należy liczyć podając sumę powierzchni, jaką zajmują jego poszczególne elementy;
- g) stosowanie nośników reklamowych podświetlanych i oświetlanych - w przypadku lit. d i e - przy czym natężenie światła nie może przekraczać 5 luksów;

2) w zakresie zasad realizacji ogrodzeń:

- a) ustala się lokalizację ogrodzeń od strony dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych w planie, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód - np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.;
- b) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęslami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy;
- c) ustala się wysokość ogrodzeń do 1,8 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego do najwyższego punktu ogrodzenia;
- d) ustala się wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego;
- e) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;
- f) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów odwadniających w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

§6. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- b) obowiązek zachowania poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla obszarów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - **UP** – tereny usług publicznych – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- d) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Dolina rzeki Środkowej Wisły nr 222 (w granicach, którego znajduje się cały obszar objęty niniejszym planem) poprzez: nakaz odprowadzania i podczyszczania ścieków i wód opadowych na warunkach określonych w przepisach

odrębnych oraz zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych w granicach obszaru objętego niniejszym planem..

§7. Ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych, usług publicznych i zieleni urządzonej.

§8. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się (zgodnie z ustaleniami szczegółowymi):

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- d) wysokość zabudowy;
- e) geometrię dachów;
- f) kolorystykę elewacji, dachów i innych elementów bryły;
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy;

2) W zakresie zagospodarowania terenu:

- a) ustala się odległość zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu min. 6,0 m;
- b) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;
- c) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- d) ustala się dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy;
- e) dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- f) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej w terenach oznaczonych symbolami MN, MNU, U, Uu, UP;
- g) w terenie 1Uu dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych nie będących budynkami (jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze).

§9. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z wytyczenia nowego wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu w tym:
 - maksymalnej powierzchni zabudowy;
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - wysokości zabudowy;
 - geometrii dachów;
 - kolorystyki elewacji, dachów i innych elementów bryły;
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;

- 3) powierzchnia oraz szerokość frontu działki budowlanej, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, odnoszą się do działek budowlanych powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
- 4) powierzchnia i szerokość frontu działki budowlanej oraz parametry, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) kąt położenia działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110° - wielkość kąta mierzona od podstawy trójkąta, który stanowi odcinek działki pokrywający się z linią rozgraniczającą drogi, w zakresie scalenia i podziału;
- 6) minimalna szerokość niepublicznych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu w granicach działki – minimum 6,0m.

§10. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: w strefie oddziaływania o szerokości 7,5 m mierzonej od osi linii napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, zabrania się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz przeznaczonych na pobyt ludzi, do czasu likwidacji linii lub jej skablowania.

§11. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) ustala się układ komunikacyjny, który tworzą drogi klasy głównej, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, ciągi piesze oraz drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, KPp, KDW oraz drogi wewnętrzne nieoznaczone na rysunku planu
 - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, wiaty przystankowe, elementy dekoracyjne, itp., w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i zatok postojowych;
- 2) w zakresie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
 - c) dopuszcza się przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej niepokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą zabudową;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zasilanie działek budowlanych w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - b) ustala się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociagową;
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć wodociagowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
- b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych w postaci bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;
- c) nakaz likwidacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe po skanalizowaniu danego terenu, jeśli nie będą przyłączone do sieci kanalizacyjnej;
- d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zanieczyszczonych w rozumieniu przepisów odrębnych, do ciągów kanalizacji, do wód otwartych i do gruntu bez uprzedniego podczyszczenia
- g) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej sieci;
- b) ustala się budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci i stacje elektroenergetyczne zgodnie z zapotrzebowaniem odbiorców na energię elektryczną oraz ze źródeł alternatywnych;
- b) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł wykorzystujących: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub inne paliwa, spalane w piecach niskoemisyjnych, oraz z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- b) dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;

8) w zakresie telekomunikacji:

- a) ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym lokalizacja masztów tylko w powiązaniu z obiektami kubaturowymi o wysokości do 30 m nad poziom terenu;
- b) ustala się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie odwadniania:

- a) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów odwadniających, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg – oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym - w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń odwadniających oraz zapewniających swobodny przepływ wód w dziale drenarskim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) dopuszcza się wykorzystanie rowów odwadniających, jako odbiorników wód opadowych;
- c) dopuszcza się skanalizowanie rowów na odcinkach dróg zgodnie z zapotrzebowaniem;

10) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8;
 - e) wysokość zabudowy do 12 m, przy czym max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wysokość zabudowy, do 5,0 m, przy czym max. 1 kondygnacja nadziemna;
 - f) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;
 - g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;
 - h) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;
 - i) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości, beżu i brązu;
 - j) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z sidingu;
- 3) w zakresie warunków scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 600 m²;
 - b) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy w formie bliźniaczej - jednego segmentu - nie mniejsza niż 300 m²;
 - c) szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 18 m;
 - d) szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy w formie bliźniaczej nie mniejsza niż 12 m;
- 4) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 600 m²;
 - b) dla zabudowy w formie bliźniaczej dla jednego segmentu – nie mniejsza niż 300 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługę terenu 1MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 4KDD, 2KDL;
 - b) obsługę terenu 2MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KDD, 5KDD, 2KDL;
 - c) obsługę terenu 3MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KDD, 5KDD, 6KDD, 2KDW, 3KDL;
 - d) obsługę terenu 4MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6KDD, 8KDD, 3KDL;
 - e) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 pkt. 7;
- 6) w terenie 3MN i 4MN zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 15kV wraz ze strefą uciążliwości – obowiązują ustalenia zawarte w §10, §11 pkt.6;

- 7) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w granicach działki budowlanej, wliczając miejsca garażowe;
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt 2;
- 9) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenia podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) możliwość lokalizowania na działce budowlanej samodzielnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub samodzielnie zabudowy usługowej nieuciążliwej oraz łącznie;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - c) zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie wolnostojącej lub wbudowanej;
 - d) w terenie oznaczonym symbolem 1MNU lokalizacja zabudowy usługowej nieuciążliwej w formie wolnostojącej od strony drogi 1KDG, przy czym wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej w strefie 60m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - 1,6;
 - h) wysokość zabudowy do 12 m, przy czym max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wysokość zabudowy do 9,0m przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne;
 - i) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;
 - j) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;
 - k) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;
 - l) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu, cegły;
 - m) dopuszcza się stosowanie kolorów na elewacjach budynku, zawartych w graficznym znaku towarowym firmy, pod warunkiem że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 20% powierzchni wszystkich elewacji budynku;
 - n) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z sidingu;
 - o) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
 - p) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a-q należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 3) w zakresie warunków scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 600 m²;
 - b) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy w formie bliźniaczej - jednego segmentu - nie mniejsza niż 400 m²;
 - c) szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 16 m;
 - d) szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy w formie bliźniaczej nie mniejsza niż 12 m;
- 4) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 600 m²;
 - b) dla zabudowy w formie bliźniaczej dla jednego segmentu – nie mniejsza niż 400m²;

- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługa terenu 1MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 1KDL;
 - b) obsługa terenu 2MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 4KDD, 12KDD, 2KDL;
 - c) obsługa terenu 3MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDD, 13KDD, 2KDL;
 - d) obsługa terenu 4MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDD, 13KDD 3KDL;
 - e) obsługa terenu 5MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KDD, 14KDD;
 - f) obsługa terenu 6MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KDD, 10KDD, 1KDW;
 - g) obsługa terenu 7MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KDD, 1KDW, 1KPP;
 - h) obsługa terenu 8MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KDD, 9KDD;
 - i) obsługa terenu 9MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDD, 10KDD, 1KPP;
 - j) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 pkt. 7;
- 6) w terenie 3MNU i 4MNU zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 15kV wraz ze strefą uciążliwości – obowiązują ustalenia zawarte w §10, §11 pkt.6;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca postojowe, na jeden lokal mieszkalny w granicach działki budowlanej, wliczając miejsca garażowe;
 - b) zabudowy usługowej nieuciążliwej ustala się, w granicach działki budowlanej, minimum 3 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy, wliczając miejsca garażowe, w tym dla osób niepełnosprawnych minimum 1 miejsce postojowe;
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt.2;
- 9) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 55 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej– 1,8;
 - d) dopuszcza się 1 lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni użytkowej budynku usługowego;
 - e) wysokość zabudowy do 12,0 m, przy czym max 3 kondygnacje nadziemne;
 - f) dachy płaskie;
 - g) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości, brzozy, brązu, cegły;
 - h) dopuszcza się stosowanie kolorów na elewacjach budynku, zawartych w graficznym znaku towarowym firmy, pod warunkiem że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 20% powierzchni wszystkich elewacji budynku;
 - i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z sidingu;

- j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a-j należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 3) w zakresie warunków scalenia i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
- 4) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługa terenu 1U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 7KDD, 1KDZ;
 - b) obsługa terenu 2U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 13KDD, 3KDL;
 - c) obsługa terenu 3U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 13KDD, 2KDL;
 - d) obsługa terenu 4U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 12KDD, 2KDL;
 - e) obsługa terenu 5U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KDD, 14KDD;
 - f) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 pkt.7;
 - g) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych, w granicach działki budowlanej, ustala się minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej, wliczając miejsca garażowe, w tym:
 - 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne,
 - dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe;
- 6) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt2;
- 7) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 10 %.

§15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uu** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa uciążliwa i nieuciążliwa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 55 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,8;
 - d) wysokość zabudowy do 12,0 m, przy czym max 3 kondygnacje nadziemne;
 - e) dachy płaskie;
 - f) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości i beżu;
 - g) dopuszcza się stosowanie kolorów na elewacjach budynku, zawartych w graficznym znaku towarowym firmy, pod warunkiem że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 20% powierzchni wszystkich elewacji budynku;
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a-g należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 3) w zakresie warunków scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 25 m;
- 4) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

- a) obsługa terenu 1Uu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ i 1KDG;
 - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 pkt.7;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych, ustala się w granicach działki budowlanej, minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej, wliczając miejsca garażowe, w tym:
 - 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne,
 - dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe;
 - 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt2;
 - 8) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu inwestycji celu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi towarzyszące w zakresie gastronomii i handlu detalicznego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,8;
 - d) wysokość zabudowy do 15,0 m, przy czym max. 3 kondygnacje nadziemne;
 - e) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, dopuszcza się dachy kolebkowe i przeszklone;
 - f) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;
 - g) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości i beżu;
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie warunków scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
- 5) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługa terenu 1UP z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KDD, 10KDD, 3KDL;
 - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 pkt.7;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla zabudowy usług towarzyszących ustala się minimum 3 miejsca postojowe lokalizowane w granicach działki budowlanej na lokal użytkowy a dla pozostałej zabudowy ustala się minimum 2 miejsca postojowe lokalizowane w granicach działki budowlanej na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej budynku, w tym:
 - minimum 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne,
 - dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe;
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt2;

- 9) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się usługi gastronomiczne, wystawiennicze, sportu i rekreacji;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
 - a) możliwość zlokalizowania wyłącznie jednego budynku;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni terenu;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 % powierzchni terenu ;
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6;
 - e) wysokość zabudowy do 6m przy czym max. jedna kondygnacja;
 - f) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
 - g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;
 - h) pokrycie dachowe w kolorach: brąz i czerwień, grafit;
 - i) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu;
 - j) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z sidingu;
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - l) pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz terenowych urządzeń sportowych;
- 4) w zakresie warunków scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 4000 m²;
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 40 m;
- 5) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 4000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu 1ZP z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KDD, 3KDL;
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt2;
- 8) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe – rowy odwadniające;
- 2) zakaz poprzecznego grodzenia terenu;
- 3) możliwość lokalizowania pomostów i mostów samochodowych i pieszych;
- 4) zakaz zabudowywania i przykrywania rowów odwadniających za wyjątkiem lokalizowania pomostów i mostów samochodowych i pieszych;
- 5) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt 2;

- 6) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się zakaz poprzecznego grodzenia terenu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu:
 - a) 1KDW z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 10KDD;
 - b) 2KDW z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt. 2;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga główna;
- kategoria– droga wojewódzka;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 17,5 m w granicy obszaru objętego planem;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 1KDG z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 3KDL;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza;
- kategoria – droga powiatowa;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 16 m – 20 m – dopuszcza się przewężenia wynikające z istniejących uwarunkowań;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 1KDZ z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDG;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt 1, pkt 2 lit. a;

- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga lokalna;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m – 10 m – dopuszcza się przewężenia wynikające z istniejących uwarunkowań;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 1KDL z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga lokalna;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 13m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 2KDL z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 12KDD, 13KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga lokalna;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 15m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) ścieżkę rowerową;
 - d) szpaler drzew;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 3KDL z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDG, 5KDD, 7KDD, 6KDD, 8KDD, 11KDD, 13KDD;

- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 1KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 2KDD, 4KDD, 12KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDD, 3KDD, 8KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) dla terenu 2KDD i 8KDD szerokość w liniach rozgraniczających 8m - w obszarze opracowania planu;
 - b) dla terenu 3KDD szerokość w liniach rozgraniczających 1m do 8m - w obszarze opracowania planu;
 - c) chodnik min. jednostronny;
 - d) w terenie 3KDD możliwość zabudowania i przykrycia rowu w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu:
 - a) 2KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 2KDL i 1KDD;
 - b) 3KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 2KDL i 6KDD;
 - c) 8KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 3KDL i 6KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %

§27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;

- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10m – 13m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 6KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 3KDL, 3KDD, 8KDD i 2KDW;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %

§28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4KDD, 5KDD, 7KDD, 9KDD, 10KDD**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) w terenie 5KDD możliwość zabudowania i przykrycia rowu w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu:
- a) 4KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDL;
 - b) 5KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 2KDL i 3KDL;
 - c) 7KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 3KDL, 14KDD;
 - d) 9KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 10KDD;
 - e) 10KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 7KDD, 9KDD, 1KDW, 1KPp;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających do 6m - w obszarze opracowania planu;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 11KDD z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDL;

- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 12KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDL;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) możliwość zabudowania i przykrycia rowu w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 13KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 2KDL i 3KDL;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **14KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
 - b) chodnik min. jednostronny;

- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 14KDD z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 7KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszy;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 6m;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 1KPp z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 10KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

§35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wołominie

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej
w Wołominie
Katarzyna Lubtak

Załącznik Nr 2
Do Uchwały Nr XXXVIII-50/2014
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 29.05.2014r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla 1-go Maja II” położonego pomiędzy ulicami: 1-go Maja, al. Niepodległości, północna granica rowu melioracyjnego do ulicy Lipiny B w Wołominie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla 1-go Maja II” położonego pomiędzy ulicami: 1-go Maja, al. Niepodległości, północna granica rowu melioracyjnego do ulicy Lipiny B w Wołominie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 12.12.2013r. do 17.01.2014r.

Dnia 13.01.2014r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 04.02.2014 r. wpłynęło 10 uwag z czego 8 rozpatrzono negatywnie.

1. Uwaga wniesiona dnia 04.02.2014r. przez Fuśnik Hanne i Fuśnik Andrzeja

Składający uwagę są właścicielami działek nr: 46/1, 45/1 obr. 35 w Wołominie i wnoszą o:

1. W §5 ust. 1 pkt. d wnioskujemy o zwiększenie pow. nośników reklamowych na budynkach usługowych z 15% do 20% pow. łącznej wszystkich elewacji budynku.
2. W §5 ust. 1 pkt. e wnioskujemy o zwiększenie pow. szyldów reklamowych na budynkach usługowych z 5% do 10% łącznej pow. elewacji budynku na którym są zlokalizowane
3. W § 14 ust.2 pkt. b projektu Uchwały Rady Miejskiej w Wołominie wnioskujemy o zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej minimum z 40% do 20% powierzchni działki budowlanej.
4. W § 14 ust.5 pkt. g projektu Uchwały Rady Miejskiej w Wołominie wnioskujemy o zmniejszenie ilości miejsc postojowych w granicach działki budowlanej minimum z 3 miejsc do 2 miejsc postojowych na 100m² powierzchni użytkowej.
5. Wnioskujemy o likwidację szpaleru drzew zlokalizowanego zgodnie z rysunkiem planu po zachodniej stronie wzdłuż drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL na odcinku od drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1 KDG do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 13KDD.
6. W części graficznej - rysunek planu " Osiedla 1-go Maja II" wnioskujemy o zmniejszenie wymiarów boków tzw. trójkąta widoczności do długości 3,5 m x 3,5 m na skrzyżowaniu linii rozgraniczających drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL z drogą dojazdową oznaczoną symbolem 13KDD obsługującymi teren oznaczony symbolem 2U.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie, częściowo pozytywnie

Uzasadnienie:

Punkt 3 i 5 uwagi został uwzględniony.

Ad. 1 i Ad. 2 Z uwagi na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku oraz obowiązek

kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia wyżej wymienionych parametrów i wskaźników dla nośników i szyldów reklamowych.

Ad. 4. § 14 w przedmiotowym projekcie planu odnosi się do terenów usługowych dla których obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin określa wskaźniki parkingowe na poziomie 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, a zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art.15 ust.1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem

- oraz art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium,

w związku z powyższym nie jest możliwe zmniejszenie ustalonego wskaźnika parkingowego.

Ad. 6. Zgodnie z §8 ust. 4 rozporządzenia Ministra transportu i gospodarki morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie „(...) Na skrzyżowaniu drogi klasy Z z drogą klasy L lub D powinny być stosowane narożne ścieżki linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m x 10m, a przy istniejącej zabudowie dopuszcza się nie mniejsze niż 5m x 5m, zaś na skrzyżowaniu drogi klasy L lub D z drogą klasy L lub D powinny być stosowane narożne ścieżki nie mniejsze niż 5m x 5m.”

2. Uwaga wniesiona dnia 04.02.2014r. przez Łukasiewicz Grzegorza i Łukasiewicz Krzysztofa

Składający uwagę wnoszą o wyłączenie działek nr 12,13 i 14 z jednostek planistycznych 4U, 2MNU, 1MN, 1KDG, 12KDD, 4KDD, 2KDD którymi są one aktualnie objęte i przeznaczenie ich pod działalność handlowo -usługową przy zastosowaniu następujących parametrów zabudowy:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni terenu inwestycji.
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni terenu inwestycji,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,5 powierzchni terenu inwestycji,
 - d) wysokość budynków usługowych do 12 m, przy czym max 3 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych - 9 m,
 - e) dachy o dowolnym kącie nachylenia lub płaskie,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) Ilość miejsc parkingowych - min. 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- możliwość sytuowania nośników reklamowych i szyldów reklamowych o dowolnych rozmiarach.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

Z uwagi na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku: „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy”, gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tak jak to zostało zapisane w tekście niniejszego planu.

3. Uwaga wniesiona dnia 05.02.2014r.(data stempla pocztowego 04.02.2014r.) przez Hanę i Pawła Orłowskich.

- Nie wyrażamy zgody na projektowanie i poprowadzenie ulicy (14 KDD) w obecnym układzie i wnioskujemy o zaprojektowanie jej jako przyległej/serwisowej do drogi wojewódzkiej 1-go Maja.
- Nie wyrażamy zgody na projektowanie i poprowadzenie ulicy (10 KDD) w obecnym układzie i wnioskujemy o przesunięcie jej w całości z działki 76 na teren 1UP
- Wnosimy o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wojewódzkiej 1-go Maja z 10 m na 6 m;
- Wnosimy o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy na całym terenie 8MNU z 6 m na 4 m;
- Wnosimy o zmniejszenie ilości miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny z 2 miejsc na 1 miejsce, o zmniejszenie ilości miejsc postojowych na każde 100m² usług z 3 miejsc na 2 miejsca, zlikwidowanie zapisu dotyczącego lokalizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej;
- Wnosimy o zlikwidowanie bądź zmniejszenie wartości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości do 5% (stawka 1% została zastosowana w odniesieniu do obszarów IUP, 1ZP, 1WS, 2WS, 3WS, 1KDW, 2KDW, 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 1KPp)

Wnioskujemy o wprowadzenie następujących zmian:

Obszary 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU:

- zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 55%
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25%
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1.8
- maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, max. 3 kondygnacje nadziemne
- dachy płaskie (do 10°) lub dwu- i wielospadowe (od 20° do 45°)
- elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym
- powierzchnia działki nie mniej niż 600m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, nie mniej niż 300m² dla zabudowy bliźniaczej i nie mniej niż 150m² dla zabudowy szeregowej
- minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni usługowej
- szerokość frontu działki nie mniej niż 18m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, 11 m dla zabudowy bliźniaczej i 7m dla zabudowy szeregowej
- wprowadzenie zapisu dopuszczającego umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych
- Obszary 1U, 2U, 3U, 4U, 5U:
- rozszerzenie przeznaczenia podstawowego zabudowy usługowej dodatkowo o zabudowę mieszkaniową jednorodziną
- zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 55%
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25%
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,8
- maksymalna wysokość zabudowy - 12 m. max. 3 kondygnacje nadziemne
- dachy płaskie (do 10°) lub dwu- i wielospadowe (od 20° do 45°)
- elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym
- powierzchnia działki nie mniej niż 600m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej, nie mniej niż 300m² dla zabudowy bliźniaczej i nie mniej niż 150m² dla zabudowy szeregowej
- minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni usługowej
- szerokość frontu działki nie mniej niż 18m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej, 11m dla zabudowy bliźniaczej i 7m dla zabudowy szeregowej

-wprowadzenie zapisu dopuszczającego umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i lokalizację nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie

Uzasadnienie:

Uwzględniono zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 8MNU z 6m na 5m, plan zawiera ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy - 12 m, przy czym max. 3 kondygnacje nadziemne dla terenów MNU, ponadto dla terenów MNU zmieniono:

- maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalną powierzchnię działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na 600m²,
- szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej na nie mniejszą niż 16 m.

Pozostałe uwagi odrzucono z uwagi na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tak jak to zostało zapisane w tekście niniejszego planu.

Uwagi dotyczące zmiany przebiegu ulicy 14KDD i zaprojektowanie jej jako przyległej/serwisowej do drogi wojewódzkiej - ul. 1 Maja, nie mogą być uwzględnione ze względu na dokonane uzgodnienie przedmiotowego planu z Zarządem Dróg Wojewódzkich, który zatwierdził rozwiązania komunikacyjne zawarte w przedmiotowym planie. Z uwagi na fakt, iż droga wojewódzka – ul. 1 Maja ma klasę główną nie będzie możliwości realizowania nowych zjazdów celem obsługi przyległych terenów w związku z powyższym droga 14KDD, 13KDD i 12KDD są niezbędne do obsługi terenów położonych wzdłuż wspomnianej drogi wojewódzkiej.

Ponadto zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie należy ustalić wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości

4. Uwaga wniesiona dnia 30.01.2014r. przez: Irena Kowalewska, Dorota Robak, Artur Kowalewski, Mariusz Kowalewski.

1. Brak zgody na przebieg drogi 7KDD przez działki nr 64/2; 65/2, proponujemy aby było polubownie i sprawiedliwie przeznaczyć na projektowany odcinek drogi 7KDD po 5 metrów z naszej działki (nr.65/2) i 5 metrów z działki sąsiada (nr.66)
2. Par.14 pkt. 1 MPZP. - „PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE - USŁUGOWE 5U” - PROPONUJEMY aby do przeznaczenia działek dodać jeszcze „ MIESZKALNE - 5MNU”
3. Par.14 pkt. 2 b „ POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA MIN. 40% POW. DZIAŁKI” PROPONUJEMY aby zmniejszyć powierzchnię biologicznie czynną na min. 30 % pow. działki,
4. Par.5 pkt. 1 e „LOKALIZOWANIE SZYLDÓW REKLAMOWYCH NA BUDYNKACH USŁUGOWYCH IMIESZKANIOWO- USŁUGOWYCH: jednego max- 2 m² , oraz łączna pow. max. 5% powierzchni elewacji budynku "PROPONUJEMY zwiększenie powierzchni jednego szyldu do max. 4 m² oraz łączną powierzchnię reklam do 10% pow. elewacji budynku.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie

Uzasadnienie:

Uwzględniono pkt. 2 poprzez dodanie zapisu „dopuszcza się 1 lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni użytkowej budynku usługowego” oraz uwzględniono pkt 3.

Pozostałe uwagi odrzucono z uwagi na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tak jak to zostało zapisane w tekście niniejszego planu.

5. Uwaga wniesiona dnia 30.01.2014r. przez Jadwigę Szymanik

Składająca uwagę wnosi o zmianę zapisów:

1. w §14 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4U, poprzez wprowadzenie zapisu, że na terenach usług nieuciążliwych dopuszcza się lokalizację towarzyszącą zabudowy mieszkaniowej i zbiorowego zamieszkania.
2. Przy możliwości zabudowy do 12,0m (max 3 kondygnacje nadziemne).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie

Uzasadnienie:

Uwzględniono częściowo pkt. 1 poprzez dodanie zapisu „dopuszcza się 1 lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni użytkowej budynku usługowego”. Plan zawiera ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy - 12 m, przy czym max. 3 kondygnacje nadziemne wnioskowane w pkt. 2.

Nie wprowadzono lokalizacji zabudowy zbiorowego zamieszkania, gdyż obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin wskazuje na tym obszarze lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej a zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art.15 ust.1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem,

- oraz art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium,

w związku z powyższym nie jest możliwa lokalizacja zabudowy zbiorowego zamieszkania.

Ponadto nie wprowadzono lokalizacji towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej z uwagi na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do

ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tak jak to zostało zapisane w tekście niniejszego planu.

6. Uwaga wniesiona dnia 03.02.2014 r. przez Adama Torsz i Stanisława Torsz

Składający uwagę wnoszą o:

1. Dla terenów zabudowy oznaczonych na projekcie rysunku planu symbolem 4 MN, 4MNU, 2U, 3U ustalenie powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30% i powierzchni zabudowanej 70 %.
2. Ustalenie wartości stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % w granicach oznaczonych na rysunku planu 2MN, 3MN, 3MNU, 4MN, 2U, 3U
3. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem 2U, 3U.
4. Rezygnacja ze stawki procentowej w wysokości 1% służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości od nieruchomości na terenach oznaczonych symbolem 13KDD, 5KDD, 6KDD, 8KDD.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie

Uzasadnienie:

Uwzględniono ustalenie powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30% oraz uwzględniono pkt. 3 poprzez dodanie zapisu „dopuszcza się 1 lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni użytkowej budynku usługowego”.

Pozostałą część uwagi odrzucono ze względu na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tak jak to zostało zapisane w tekście niniejszego planu.

Ponadto zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie należy ustalić wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

7. Uwaga wniesiona dnia 03.02.2014 r. przez Mirosława Wiśniewskiego

Składający uwagę zwraca się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie możliwości rozszerzenia zakresu zabudowy o część mieszkalną bez wyznaczania proporcji do części usługowej (dotyczy obszaru 5U w planie).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie

Uzasadnienie:

Uwzględniono powyższą uwagę poprzez dodanie zapisu „dopuszcza się 1 lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy o powierzchni nie większej niż 40%

powierzchni użytkowej budynku usługowego". Określono stosunek powierzchni lokalu mieszkalnego do powierzchni użytkowej budynku usługowego, ze względu na konieczność jasnego określenia regulacji dotyczących różnych przeznaczeń w ramach jednego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. Brak określenia ww. regulacji narusza przepisy art. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które stanowią o uwzględnieniu w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m. in. ładu przestrzennego.

8. Uwaga wniesiona dnia 21.01.2014 r. przez Gawryś Tadeusza

Nie zgadzam się z przedstawioną koncepcją Planu zagospodarowania przestrzennego gdyż narusza prawa własności do dysponowania działkami pokoleniowo i przyjętą moją formę do zagospodarowania gruntów, polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych dla moich dzieci oraz zmianą przebudowy drogi 1-go Maja z ruchu dwu- pasmowego na ruch jedno – pasmowy która to decyzja jest jednostronnie podjęta przez Urząd Miasta Wołomin bez wcześniejszych konsultacji społecznej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

Zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy”. W Związku z powyższym Gmina dysponuje władztwem planistycznym zgodnie z którym ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art.15 ust.1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem,

- oraz art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, zatem plan powinien być zgodny z polityką przestrzenną zawartą w studium.

Co do przebiegu drogi wojewódzkiej – ul. 1 Maja oraz rozwiązań komunikacyjnych zawartych w niniejszym planie, dokonano uzgodnienia przedmiotowego planu z Zarządem Dróg Wojewódzkich, który zatwierdził zarówno przebieg drogi wojewódzkiej – ul. 1 Maja jak i rozwiązania komunikacyjne zawarte w przedmiotowym planie.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej
w Wołominie

Katarzyna Lubiak

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla 1-go Maja II” położonego pomiędzy ulicami: 1-go Maja, al. Niepodległości, północną granicą rowu melioracyjnego do ulicy Lipiny B w Wołominie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Jako podstawę prawną przyjęto:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z p. z.)
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z p. z.)
- ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2010r. Nr 80, poz. 529)
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst: Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651)
- ustawa z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240.).

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla 1-go Maja II” położonego pomiędzy ulicami: 1-go Maja, al. Niepodległości, północną granicą rowu melioracyjnego do ulicy Lipiny B w Wołominie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie obowiązujących w zakresie budżetu gminy ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenie objętym ustaleniami niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - konieczna będzie budowa infrastruktury, która wymagać będzie nakładów finansowych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla 1-go Maja II”, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują:

- wydzielenie i wykup terenu pod nowe drogi gminne, bądź poszerzenie istniejących,
- budowę nawierzchni jezdni, chodników na drogach gminnych,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacyjną, sieć oświetlenia ulicznego.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach na dany rok. Omawiane nakłady inwestycyjne równoważone będą w części poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji planu. Dochodem gminy, który może zostać wykorzystany na realizację ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, będzie więc również tzw. „renta planistyczna”, płacona na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem ww. planu miejscowego oraz zwiększony podatek od nieruchomości i od czynności cywilnoprawnych.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone

w wieloletnich planach inwestycyjnych, stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Zasady finansowania w w. inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej
w Wołominie

Katarzyna Lubiak