

**UCHWAŁA NR VI-28/2019
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia 28 marca 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie
pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XIX-38/2016 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin zatwierdzonego uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ze zm.¹⁾), Rada Miejska w Wołominie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres regulacji**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

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

- 1) od południowego zachodu: oś jezdni ulicy Piłsudskiego;
- 2) od południowego wschodu: granica terenu kolejowego;
- 3) od północnego wschodu: oś jezdni ulicy Laskowej;
- 4) od północnego zachodu: oś jezdni ulicy Armii Krajowej.

3. Do uchwały dołącza się:

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

§ 2. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

¹⁾ Zmiany Studium wprowadzono uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r. i Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r.

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

15) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1) granice i linie rozgraniczające:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) przeznaczenie terenów i ich oznaczenia porządkowe, oznaczone na rysunku planu identyfikatorami literowymi i numerami;

3) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej:

a) linie zabudowy obowiązujące,

b) linie zabudowy nieprzekraczalne;

4) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

5) oznaczenia inne:

a) wymiarowanie (m),

b) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 15kV.

2. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych:

1) obszar najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (tożsamy z obszarem planu);

2) granica strefy ochronnej terenu kolejowego (granica terenu zamkniętego kolejowego tożsama jest z południowo-wschodnią granicą planu);

3) potencjalny zasięg uciążliwości od komunikacji kolejowej (100 m).

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni;

2) kiosku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, o powierzchni zabudowy maksimum 12 m² i wysokości do 3,5 m;

3) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie mogą być wysunięte nadziemne i podziemne części budynków, bez uwzględnienia: balkonów, werand, ganków, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków, a także elementów ocieplenia;

4) liniach zabudowy obowiązujących – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania nadziemnej, zewnętrznej ściany budynku, bez uwzględnienia: wycofań stanowiących maksimum 30% powierzchni elewacji, balkonów, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków oraz elementów ocieplenia;

5) ogólnodostępności – należy przez to rozumieć taki sposób użytkowania obiektu, jego części lub terenu, w którym umożliwiające jest publiczne korzystanie z niego, a którego zamknięcie w celach bezpieczeństwa możliwe jest wyłącznie w określonym czasie;

6) minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni tej działki;

7) pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego – należy przez to rozumieć zabudowę położoną najbliżej linii rozgraniczającej terenu od strony terenu kolejowego;

8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia budynków i terenów, jedyny lub dominujący na danym terenie, to jest zajmujący minimum 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na każdej działce budowlanej a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym minimum 60% powierzchni działki budowlanej;

10) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono odmienne od innych przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;

11) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;

12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, a dla usług zlokalizowanych w budynkach mieszkalno-usługowych poza lokalem usługowym.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub znaczeniem słownikowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 4) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 5) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

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

3. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDZ i KDD.

4. Ustala się linie rozgraniczające teren drogi publicznej klasy zbiorczej 1KDZ jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD do 6KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dotyczące lokalizowania zabudowy - nakaz sytuowania zabudowy w następujący sposób:

- a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- b) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu dopuszcza się przebudowę i remont,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu od strony drogi publicznej;

2) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, wysokość obiektów technologicznych, inżynierskich (w szczególności kominów, maszynowni i szybów dźwigowych, masztów) nie więcej niż 30 m; przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy należy elementy te wycofać w stosunku do elewacji budynku o min. 2 m;

3) dopuszcza się maksimum dwie kondygnacje podziemne w budynku, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych i z zastrzeżeniem § 10 pkt 3;

4) ustala się kolorystykę i materiały wykończeniowe obiektów budowlanych:

- a) elewacje o niskiej intensywności zabarwienia z użyciem odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły, drewna,
- b) dachy o jednakowej lub podobnej kolorystyce pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu;

5) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody, w szczególności drzew wskazanych na rysunku planu;

2) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

3) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do ziemi;

4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;

6) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

7) zakaz samowolnych zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

8) nakaz ochrony wód podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy, poziom wodonośny występuje na głębokości około 40 – 50 metrów), nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:

a) nakaz przestrzegania przepisów odrębnych oraz ustaleń §12 pkt 3-5,

b) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na rysunku planu oznacza się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków: budynek mieszkalny ul. Piłsudskiego 8 (drewniany, letniskowy, z XIX/XX w.);

2) dla obiektu wskazanego w pkt 1 należy zachować bryłę, geometrię dachów i wystrój elewacji – podziały, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, detale, a także stosować materiały wykończenia oraz stolarkę okienną i drzwiową nawiązujące do oryginalnych oraz zachować charakterystyczne piętrowe werandy;

3) nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek:

a) dla terenów MN i MN/U – dla zabudowy wolnostojącej 500 m², dla zabudowy bliźniaczej 400 m² na segment,

b) dla terenu MW/U – 1500 m²,

c) dla terenu U – 1000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek:

a) dla terenów MN i MN/U – 15 m,

b) dla terenu MW/U – 18 m,

c) dla terenu U – 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°, z wyłączeniem działek narożnych.

2. Na terenach objętych planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego;
- 2) zakaz lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego; lokalizacja budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 3) na terenie położonym w potencjalnym zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej ustalonym na podstawie przepisów odrębnych i oznaczonym na rysunku planu, ustala się zasadę ograniczania emisji hałasu oraz drgań, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi, a także eliminujących negatywny wpływ drgań generowanych przejazdami pociągów, zarówno na konstrukcję budynków jak i na ludzi przebywających w pomieszczeniach usytuowanych w budynkach zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania linii kolejowej, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku i zapewnienie wymaganej izolacyjności przegród zewnętrznych;
- 4) zagospodarowanie terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi. W przypadku likwidacji linii ograniczenia tracą moc.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zachowuje się i wyznacza przebiegi dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, przyjmuje się hierarchię funkcjonalną dróg, wyznacza się linie rozgraniczające dróg oraz ustala szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających na odcinkach położonych w obszarze planu;
- 2) zachowuje się i wyznacza przebieg drogi zapewniającej powiązania z układem zewnętrznym: część A1. Armii Krajowej, jako ulicy zbiorczej 1KDZ;
- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi 1KDZ oraz 1KDD do 6KDD;
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:
 - a) szerokości nie mniejszej niż 6 m,
 - b) dla dróg nieprzelotowych na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m, a dla dróg pełniących rolę dróg pożarowych 20 m x 20 m.

2. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) nakaz zapewnienia następujących minimalnych wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m² i minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 60 m²,
 - c) dla obiektów administracji i usług biurowych - 25 miejsc do parkowania / 1000 m² powierzchni użytkowej,

- d) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 30 miejsc do parkowania / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- e) dla hurtowni - 5 miejsc do parkowania / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- f) dla restauracji i kawiarni - 35 miejsc do parkowania / 100 miejsc konsumpcyjnych,
- g) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca do parkowania / 1 gabinet,
- h) dla hoteli minimum 35 miejsc do parkowania / 100 łóżek,
- i) dla klubów i domów kultury - 20 miejsc do parkowania / 100 użytkowników jednocześnie,
- j) dla banków - 40 miejsc do parkowania / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- k) dla pozostałych usług - 20 miejsc do parkowania / 1000 m² powierzchni użytkowej;

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

4) na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się usytuowanie infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu lub wzdłuż granic działek budowanych;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) nakaz zaopatrzenia w wodę w oparciu o rozbudowę lokalnej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest istniejąca lub projektowana sieć wodociągowa o minimalnej średnicy rur Ø 100 mm,

b) nakaz zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

a) nakaz odprowadzenia ścieków do systemu kanalizacji w układzie rozdzielczym; odbiornikiem ścieków bytowych z obszaru planu jest istniejący i projektowany system kanalizacji sanitarnej w układzie rozdzielczym o minimalnej średnicy rur Ø 200 mm,

b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych oraz ziemi;

5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

a) obowiązek zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej; możliwość stosowania infiltracji powierzchniowej, retencji terenowej (zbiorniki retencyjne) i podziemnej oraz powtórnego wykorzystania wód do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,

b) możliwość odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej; odbiornikiem ścieków deszczowych jest istniejąca lub projektowana kanalizacja deszczowa o minimalnej średnicy rur Ø 200 mm,

c) wody opadowe i roztopowe z terenów jezdni, parkingów i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego, przed odprowadzeniem do ziemi lub kanalizacji deszczowej należy oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) wykorzystanie jako źródła zaopatrzenia w ciepło miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci gazowej, elektroenergetycznej, energii słonecznej lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,

b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) gazyfikację zgodnie z przepisami odrębnymi, przewodami o minimalnej średnicy 32 mm,
- b) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych należy zarezerwować trasy dla sieci gazowych;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,
- b) zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach niepowodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
- c) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych,
- d) dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW, jako odnawialnych źródeł energii;

9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:

- a) możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,
- b) zakaz budowy nowych, nadziemnych linii telekomunikacyjnych,
- c) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, maksymalna wysokość obiektów według § 6 pkt 2;

10) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

§ 13. 1. Dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

2. Zakazuje się, z zastrzeżeniem zapisów szczegółowych dla terenów, lokalizowania obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

§ 14. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 30% dla terenów MN, MN/U, MW/U i U;
- 2) dla pozostałych 0,0%.

§ 15. Ustala się uwzględnianie ustaleń szczegółowych łącznie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, miejsca do parkowania, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego na działce budowlanej:

- a) budynki wolnostojące lub budynki w zabudowie bliźniaczej,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy wolnostojącej minimum 500 m², dla zabudowy bliźniaczej minimum 400 m² na segment,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5,

f) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych górna krawędź elewacji frontowej do 8 m, wysokość kalenicy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),

- dla budynków gospodarczych i garażowych 5 m,

g) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42° lub płaskie;

3) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;

4) obsługa komunikacyjna:

a) teren 1MN i 2MN: z drogi 2KDD (ul. Sławkowska),

b) teren 3MN: z dróg 2KDD (ul. Sławkowska), 4KDD i 5KDD (ul. Nowosławkowska),

c) teren 4MN: z dróg 2KDD (ul. Sławkowska) i 5KDD (ul. Nowosławkowska).

§ 17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa nieuciążliwa, realizowane oddzielnie lub łącznie, przy czym dla działek obsługiwanych komunikacyjnie wyłącznie z dróg 4KDD i 5KDD wyklucza się zabudowę wymagającą doprowadzenia dróg pożarowych,

b) dopuszczalne: miejsca do parkowania, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:

a) budynki wolnostojące lub budynki w zabudowie bliźniaczej,

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - dla zabudowy wolnostojącej minimum 500 m², dla zabudowy bliźniaczej minimum 400 m² na segment,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0,

f) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych górna krawędź elewacji frontowej do 8 m, wysokość kalenicy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),

- dla budynków gospodarczych i garażowych 5 m,

g) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42° lub płaskie;

3) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”;

4) obsługa komunikacyjna: z dróg 1KDZ (Al. Armii Krajowej), 2KDD (ul. Sławkowska), 4KDD, 5KDD (ul. Nowosławkowska), 6KDD (ul. Józefa Piłsudskiego).

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa, realizowane oddzielnie lub łącznie,
- b) dopuszczalne: miejsca do parkowania, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:

- a) budynki wolnostojące,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,
- c) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) dopuszcza się takie kształtowanie zabudowy (rozmieszczenie pomieszczeń, rozwiązania techniczne) aby funkcja usługowa stanowiła przesłonę dla funkcji mieszkaniowej,
- e) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - dla zabudowy wolnostojącej minimum 500 m²,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0,
- h) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych górna krawędź elewacji frontowej do 8 m, wysokość kalenicy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
- i) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42° lub płaskie;

3) obsługa komunikacyjna: z dróg 2KDD (ul. Sławkowska) i 3KDD (ul. Kolejowa).

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW/U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa nieuciążliwa, realizowane oddzielnie lub łącznie,
- b) dopuszczalne: miejsca do parkowania, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna,
- c) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej dopuszcza się zachowanie, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i remont, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, takich jak parametry zabudowy i warunki zagospodarowania terenu;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:

- a) budynki wolnostojące,
- b) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszcza się takie kształtowanie zabudowy (rozmieszczenie pomieszczeń, rozwiązania techniczne) aby funkcja usługowa stanowiła przesłonę dla funkcji mieszkaniowej,
- d) dopuszcza się usługi o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m² dla jednego lokalu handlowego,
- e) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 1500 m²,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,2, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,0,

h) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków 15 m (4 kondygnacje nadziemne),

i) minimalna wysokość zabudowy w tym budynków 12 m (3 kondygnacje nadziemne),

j) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42° lub płaskie;

3) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”;

4) obsługa komunikacyjna: z dróg 1KDZ (Al. Armii Krajowej), 1KDD (ul. Laskowa), 2KDD (ul. Sławkowska) i 3KDD (ul. Kolejowa).

§ 20. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa, z wyłączeniem usług z zakresu zdrowia, opieki społecznej i oświaty,

b) dopuszczalne: miejsca do parkowania, zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:

a) budynki wolnostojące,

b) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 1000 m²,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,2, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,0,

e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków 16 m (4 kondygnacje nadziemne),

f) minimalna wysokość zabudowy w tym budynków 12 m (3 kondygnacje nadziemne),

g) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42° lub płaskie;

3) obsługa komunikacyjna: z drogi 6KDD (ul. Józefa Piłsudskiego).

§ 21. Dla terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ, ustala się:

1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy zbiorczej, z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

2) ustala się przystosowanie do komunikacji autobusowej;

3) dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków;

4) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;

5) zasady realizacji:

Lp	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
1.	1KDZ	zbiorcza	zmienna od 6,7 do 8,1 m w granicach planu; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona południowa linia rozgraniczająca	Armii Krajowej (droga powiatowa nr 4357W)

§ 22. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD, ustala się:

1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy dojazdowej, z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

2) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;

3) zasady realizacji:

Lp	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:	nazwa ulicy
1.	1KDD	dojazdowa	w granicach planu zmienna od 2,9 do 4,3 m; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona zachodnia linia rozgraniczająca	Laskowa
2.	2KDD	dojazdowa	zmienna od 8,5 do 10,3 m	Sławkowska
3.	3KDD	dojazdowa	14,5 m	Kolejowa
4.	4KDD	dojazdowa	7,8 m z rozszerzeniem na plac do zawracania samochodów	
5.	5KDD	dojazdowa	9,5 m z rozszerzeniem na plac do zawracania samochodów	Nowosławkowska
6.	6KDD	dojazdowa	zmienna od 6,1 do 6,5 m w granicach planu; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona wschodnia linia rozgraniczająca	Józefa Piłsudskiego

Rozdział 4.

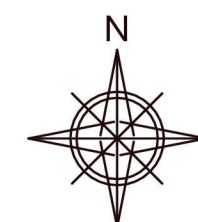
Postanowienia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

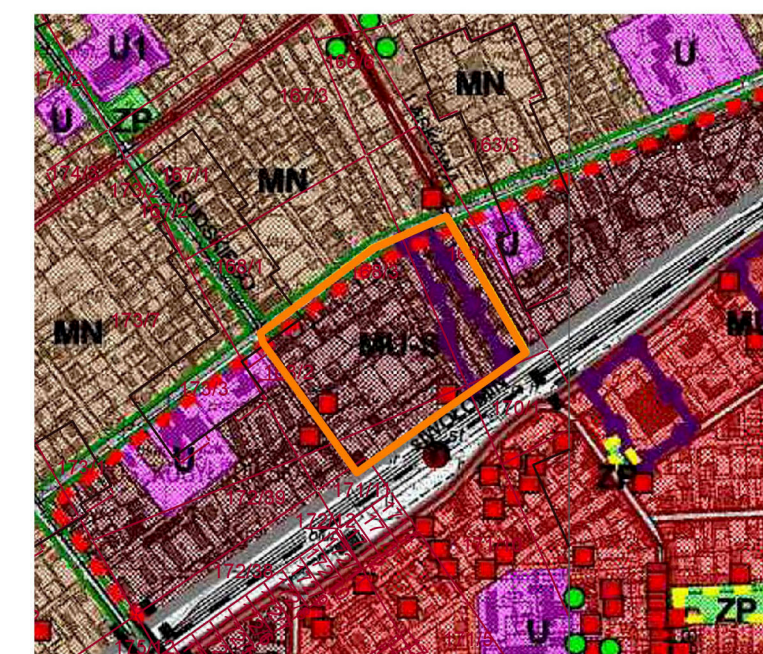
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

Marek Górski



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN**
uchwała Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r.
skala 1 : 10 000



— GRANICA OBSZARU OBJETEGO PLANEM

OZNACZENIA:

--- GRANICA GMINY/OBSZAR OBJĘTY STUDIUM/
 ■ TERENY ZAMKNĘTE - KOLEJOWE

OBZAR STRUKTURY FUNKCJONALNEJ

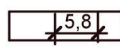
- MJ-C - MIESZKANIOWO-USŁUGOWO-CENTRUM
- MJ-S - MIESZKANIOWO-USŁUGOWE - ŚRODKOWISKIE
- MN - MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- U - USŁUG CELU PUBLICZNEGO
- UP - USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
- UPL - ZIELEN URZĄDZONA
- ZP - OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- OB - OBSZAR REWITALIZACJI

--- GRANICA OBSZARU ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO KULTUROWE
☒ **OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW**

KOMUNIKACJA
 — DROGI ZBIORCZE
 — WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE
 — LINIA KOLEJOWA - MAGISTRAŁA E75
 - - - PRZEJŚCIE BEZKOLEJOWE PIESZO-ROWEROWE

LEGENDA

USTALENIA PLANU		INFORMACJE
GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE		
 	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	
OZNACZENIA PORZĄDKOWE TERENU I SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU		
	- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	
	- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ	
	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ	
	- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ	
	- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH:	
	KLASY ZBIORCZEJ	KLASY DOJAZDOWEJ
ELEMENTY Kształtowania kompozycji przestrzennej		
	- LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE	
	- LINIE ZABUDOWY NIEPRZĘKŁADZALNE	
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ		
	OBIEKT WŁĘTY W GEZ	
OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY Kształtowania krajobrazu		
		- DRZEWIA ISTNIEJĄCE
OZNACZENIA INNE		
		
	- WYMIAROWANIE (m)	- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
		- GRANICE I NR DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
		- OŚ I KRAWĘDZIE JEZDNI, MIEJSCA DO PARKOWANIA
	- PAS TECHNOLOGICZNY OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV	
INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH		
	- OBSZAR NAJWYŻSZEJ OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (TOŻSAMY Z OBSZAREM PLANU)	
	- GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO KOLEJOWEGO (GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO KOLEJOWEGO TOŻSAMĄ JEST Z POŁUDNIOWO-WSCHODNIĄ GRANICĄ PLANU)	
	- POTENCJALNY ZASIĘG UCIAŁYWOŚCI OD KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ (100 m)	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI-28/2019
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 28 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym

I

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 czerwca 2017 r. do 17 lipca 2017 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, tj. do dnia 31 lipca 2017 r., wniesiono 3 uwagi.

Uwaga 1:

- wpłynęła 20 lipca 2017 r. od osób fizycznych,
- dotyczyła dz. ew. 156, 157, 158 obr. 20,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego, uwaga dotyczyła terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U.

Treść uwagi:

1. Wnoszą o przeznaczenie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.
2. (...) *[uwaga uwzględniona przez Burmistrza Wołomina]*.

Uwaga 2:

- wpłynęła 26 czerwca 2017 r. od osoby fizycznej,
- dotyczyła dz. ew. 167, 168, 169, 170, 171, 172 obr. 20,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego, uwaga dotyczyła terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KSP i 1MW/U.

Treść uwagi:

1. Wnosi o niesytuowanie na działkach publicznie dostępnych miejsc parkingowych, jako uniemożliwiających dotychczasowe korzystanie z własności.
2. Projekt planu jest niezgodny z ustaleniami Studium, ponieważ nie uwzględnia możliwości pobudowania budynku wielkopowierzchniowego.

Uwaga 3:

- wpłynęła 31 lipca 2017 r. od osób fizycznych,
- dotyczyła dz. ew. 156, 157, 158 obr. 20,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego, uwaga dotyczyła terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U.

Treść uwagi: wnoszą o korektę uwagi z dnia 20.07.2017 r. poprzez przeznaczenie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN lub na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U *[uwaga uwzględniona przez Burmistrza Wołomina]*.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Wołomina, tj. Uwagi 1 pkt 1 i Uwagi 2, Rada Miejska w Wołominie na sesji w dniu 14 grudnia 2017 r., na której przedłożono jej

projekt przedmiotowego planu do uchwalenia, rozstrzygnęła o sposobie ich rozpatrzenia, postanawiając nie uwzględnić ww. uwag. Rada Miejska nie podejmuje ponownego rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag uprzednio przez nią rozpatrzonych.

II

Po uwzględnieniu uwag wynikających z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, projekt przedmiotowego planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 września 2017 r. do 7 listopada 2017 r. - w części dotyczącej dz. ew. nr 156, 157, 158, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 161/1, 160/6, 160/5, 160/4, 166, 173, 174, 175, 176/1, 176/2, 177 z obr. Wołomin 20.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, tj. do dnia 22 listopada 2017 r., wniesiono 3 uwagi, przy czym jedna z nich nie dotyczyła zakresu planu objętego wyłożeniem publicznym, dlatego pozostawiono ją bez rozpatrzenia.

Uwaga 1:

- wpłynęła 11 października 2017 r. od osób fizycznych,
- dotyczyła dz. ew. 156, 157, 158 obr. 20,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego, uwaga dotyczyła terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW/U.

Treść uwagi: wnoszą o zmianę przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U.

Uwaga 2:

- wpłynęła 8 listopada 2017 r. od pełnomocnika osoby fizycznej,
- dotyczyła dz. ew. 167, 168, 169, 170, 171, 172 obr. 20,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego, uwaga dotyczyła terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KSP i 1MW/U.

Treść uwagi:

1. Sytuowanie na prywatnym gruncie publicznie dostępnych miejsc parkingowych stanowi zbyt daleką ingerencję w prawo własności. Wnosi o usunięcie z działek planowanego ogólnodostępnego parkingu.
2. Drastycznie ograniczono dopuszczalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do obiektów handlowych, czym pogwałcono ustalenia Studium. Wnosi o usunięcie w terenie 1MW/U ograniczeń w zakresie powierzchni zabudowy usługowej oraz wielkości nowowydzielanych działek.

Uwaga 3:

- wpłynęła 21 listopada 2017 r. od osób fizycznych,
- dotyczyła dz. ew. 117, 118 obr. 20 *[poza obszarem objętym wyłożeniem publicznym]*,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego, uwaga dotyczyła terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U.

Treść uwagi: wnoszą o przesunięcie linii zabudowy tak, aby przebiegała w odległości 4 m zamiast 10 m od linii rozgraniczającej ulicy Armii Krajowej *[bez rozpatrzenia - brak możliwości rozpatrzenia uwagi]*.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Wołomina, tj. Uwagi 1 i Uwagi 2, Rada Miejska w Wołominie na sesji w dniu 14 grudnia 2017 r., na której przedłożono jej projekt przedmiotowego planu do uchwalenia, rozstrzygnęła o sposobie ich rozpatrzenia, postanawiając nie uwzględnić ww. uwag. Rada Miejska nie podejmuje ponownego rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag uprzednio przez nią rozpatrzonych.

III

Po odrzuceniu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym i wprowadzeniu modyfikacji do projektu planu, projekt przedmiotowego planu miejscowego został ponownie

wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 czerwca 2018 r. do 3 lipca 2018 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, tj. do dnia 18 lipca 2018 r., wniesiono 3 uwagi.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Wołomina, Rada Miejska w Wołominie postanowiła przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Uwaga 1:

- wpłynęła 18 czerwca 2018 r. od osoby fizycznej oraz 19 czerwca 2018 r. od pełnomocnika osoby fizycznej (powtórzona),
- dotyczy dz. ew. 167, 168, 169, 170, 171, 172 obr. 20,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego, uwaga dotyczyła terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KSP i 1MW/U.

Treść uwagi:

1. Ograniczenie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1KSP - należącego do osoby prywatnej - do miejsc parkingowych, stanowi zbyt daleką ingerencję w prawo własności. Wnosi o usunięcie z działek nr 167 do 172 obr. 20 ograniczenia przeznaczenia terenu do miejsc parkingowych [*uwaga częściowo uwzględniona przez Burmistrza Wołomina*].
2. Drastycznie ograniczono dopuszczalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do obiektów handlowych, czym naruszono ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wnosi o usunięcie w terenie 1MW/U ograniczeń w zakresie powierzchni zabudowy usługowej oraz wielkości nowowydzielanych działek [*uwaga częściowo uwzględniona przez Burmistrza Wołomina*].

Sposób rozpatrzenia uwagi:

1. **W zakresie pkt 1, w części nieuwzględnionej przez Burmistrza Wołomina: nieuwzględniona przez Radę Miejską.**

Uzasadnienie: sposób uwzględnienia uwagi przez Burmistrza Wołomina, polegający na podzieleniu terenu 1KSP i włączeniu jednej części do terenu 1MW/U, a drugiej części do terenu drogi 3KDD, w sposób wyważony uwzględnia interes prywatny właściciela nieruchomości i interes publiczny.

2. **W zakresie pkt 2, w części nieuwzględnionej przez Burmistrza Wołomina: nieuwzględniona przez Radę Miejską.**

Uzasadnienie: sposób uwzględnienia uwagi przez Burmistrza Wołomina, polegający na określeniu maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektu/lokalu handlowego na 400 m², bez jej uzależniania od powierzchni działki budowlanej, oraz zmniejszenie minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej do 1500 m², w sposób wystarczający i wyważony uwzględnia interes prywatny właściciela nieruchomości.

Uwaga 2:

- wpłynęła 2 lipca 2018 r. od osób fizycznych,
- dotyczyła dz. ew. 156, 157, 158 obr. 20,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego, uwaga dotyczyła terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW/U.

Treść uwagi: Wnoszą o zmianę przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U [*uwaga uwzględniona przez Burmistrza Wołomina*].

Sposób rozpatrzenia uwagi: nie dotyczy - uwaga uwzględniona przez Burmistrza Wołomina.

Uwaga 3:

- wpłynęła 2 lipca 2018 r. od osoby fizycznej,
- dotyczyła całego obszaru planu.

Treść uwagi:

1. Wnosi o poszerzenie obszaru objętego planem o działki stanowiące drogę, parking i pętlę autobusową w ulicy Laskowej.
2. Wnosi o rozważenie usunięcia sformułowania „obiektów podlegających ochronie” w § 2 ust. 2 pkt 2 tekstu planu, w związku z przepisami § 8 pkt 1 i 2 tekstu planu, ustalającymi ochronę dla obiektu w GEZ.
3. Wnosi o usunięcie w § 5 ust. 5 słowa „rozmieszczenia” jako zbędnego.
4. Wnosi o wprowadzenie we właściwy sposób nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu. Niedopuszczalnym jest, aby linie zabudowy przechodziły z jednego terenu na drugi. W konsekwencji linie zabudowy są nieprecyzyjne, nie domykają obszaru dopuszczanej zabudowy.
5. Wnosi o umożliwienie dla terenu 1MW/U zabudowy po likwidacji linii napowietrznej 15kV. Wkreślona linia zabudowy nieprzekraczalnej uniemożliwia zabudowę terenu w miejscu linii 15kV. W planie nie określa się obowiązku skablowania linii 15kV.
6. Określenie na rysunku planu jednoznacznych i nieprzekraczalnych wymiarów obszarów wokół drzew przeznaczonych do zachowania jest kuriozalne i nie do przyjęcia.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

1. **W zakresie pkt 1: nie dotyczy (brak możliwości rozpatrzenia uwagi - granice planu określono w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu).**
2. **W zakresie pkt 2: nieuwzględniona przez Radę Miejską.**

Uzasadnienie: zapisy dotyczące obiektu ujętego w GEZ (§ 8 pkt 1 i 2) wynikają z wniosku Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 27.04.2016 r., znak IP.5150.163.2016/(ESz) JPS. Ustalenia § 2 ust. 2 pkt 2 tekstu planu odnoszą się natomiast do obiektów zabytkowych chronionych na podstawie odrębnych przepisów, np. obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru, a te w obszarze planu nie występują. Zgodnie z art. 19 ust. 1 Ustawy o ochronie zabytków, zasady ochrony obiektu ujętego w GEZ uwzględnia się w mpzp.

3. **W zakresie pkt 3: nieuwzględniona przez Radę Miejską.**

Uzasadnienie: zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się „granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym”, tak więc słowo „rozmieszczenia” jest elementem pojęcia stosowanego w ustawie.

4. **W zakresie pkt 4: nieuwzględniona przez Radę Miejską.**

Uzasadnienie: w projekcie planu nie wprowadzono linii zabudowy pomiędzy poszczególnymi terenami wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi. Wprowadzono takie linie przede wszystkim od strony dróg publicznych, gdyż kwestię odległości zabudowy pomiędzy poszczególnymi terenami z powodzeniem będą regulować przepisy prawa budowlanego. Zapisy w planie nie oznaczają, że inwestor rozpocznie budowę. Są one jakby promesą, która pozwoli inwestorowi dopiero wystąpić o pozwolenie na budowę. Inwestor uzyskuje ogólną informację, czy możliwa jest realizacja określonego rodzaju inwestycji na jego działce. Dopiero w toku postępowania w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę rozstrzygane są kwestie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać różnego rodzaju inwestycje budowlane. Kwestie dotyczące wpływu przedmiotowej inwestycji na warunki bytowe i stan techniczny nieruchomości sąsiednich, będą rozpatrywane na etapie postępowania o pozwolenie na budowę.

5. **W zakresie pkt 5: nieuwzględniona przez Radę Miejską.**

Uzasadnienie: W projekcie planu nie ustalono obowiązku skablowania linii, ustalono natomiast dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych. Linię zabudowy wyznaczono zgodnie z linią zabudowy istniejącej, bez związku z linią 15kV.

6. **W zakresie pkt 6: nie dotyczy - uwaga uwzględniona przez Burmistrza Wołomina.**

IV

Po uwzględnieniu uwag wynikających z trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu, projekt przedmiotowego planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21 grudnia 2018 r. do 4 lutego 2019 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, tj. do dnia 20 lutego 2019 r., wniesiono 1 uwagę.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Wołomina, Rada Miejska w Wołominie postanowiła przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Uwaga 1:

- wpłynęła 14 stycznia 2019 r. od osoby fizycznej oraz 18 stycznia 2019 r. od pełnomocnika osoby fizycznej (powtórzona),
- dotyczy dz. ew. 167, 168, 169, 170, 171, 172 obr. 20,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego, uwaga dotyczyła terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD i 1MW/U.

Treść uwagi:

1. Ograniczenie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1KSP - należącego do osoby prywatnej - do miejsc parkingowych, stanowi zbyt daleką ingerencję w prawo własności. Wnosi o usunięcie z działek nr 167 do 172 obr. 20 ograniczenia przeznaczenia terenu do miejsc parkingowych.
2. Drastycznie ograniczono dopuszczalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do obiektów handlowych, czym naruszono ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wnosi o usunięcie w terenie 1MW/U ograniczeń w zakresie powierzchni zabudowy usługowej oraz wielkości nowowydzielanych działek.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

1. W zakresie pkt 1: nieuwzględniona przez Radę Miejską.

Uzasadnienie: Uwaga odnosi się do terenu 1KSP, który nie występuje w projekcie planu. Teren KSP występował w poprzednio wyłożonym publicznie projekcie planu i został zniesiony na skutek częściowego uwzględnienia uwagi tego samego wnioskodawcy, poprzez podział i włączenie częściowo do terenu 1MW/U, a częściowo do terenu drogi 3KDD. Teren 3KDD przeznaczony jest pod drogę publiczną.

2. W zakresie pkt 2: nieuwzględniona przez Radę Miejską.

Uzasadnienie: przeznaczenie terenu zgodne jest z ustaleniami Studium. Działki położone są na terenie określonym w Studium jako MU-S. Studium określa przeznaczenie alternatywne: (1) zabudowa jednorodzinna, (2) zabudowa wielorodzinna, (3) usługi celu publicznego, (4) usługi w zakresie handlu (z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w granicach wskazanych na rysunku Studium), do zdefiniowania w mpzp. Tak więc Studium nie nakazuje ale jedynie dopuszcza lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Projekt planu nie ustala powierzchni zabudowy na danej działce, a jedynie maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchni wszystkich kondygnacji) do powierzchni działki budowlanej. Ponadto projekt planu dopuszcza usługi o powierzchni sprzedaży pojedynczego lokalu handlowego do 400 m², przy czym w ramach jednego obiektu może występować kilka lokali (maksymalna powierzchnia sprzedaży jednego obiektu może wynosić do 2000 m²). Wielkość nowowydzielanych działek została zmniejszona w stosunku do poprzednio wyłożonego publicznie projektu planu o połowę, tj. z 3000 m² do 1500 m².

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

Marek Górski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI-28/2019

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 28 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym: poszerzenie istniejącej drogi 3KDD (ul. Kolejowa) o miejsca do parkowania oraz niewielkie korekty przebiegu dróg istniejących, związane z realizacją tzw. trójkątów widoczności i placów do zawracania, kończących drogi 4KDD i 5KDD (ul. Nowosławkowska), w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących te drogi.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne przeznaczone w planie pod takie funkcje oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą prawo budowlane, ustawami o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy Wołomin uchwała się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1152 ze zm.), na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Wołomin.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 ze zm.).

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

Marek Górski