

**UCHWAŁA NR XV-175/2019
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia 26 listopada 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Graniczna” położonego pomiędzy ulicami: Kresowa, Graniczna, teren ujęcia wody, ulica Lipiny Kąty w Wołominie

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVIII-263/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 listopada 2005 r. w sprawie przystąpienia do **sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Graniczna”, położonego pomiędzy ulicami: Kresowa, Graniczna, teren ujęcia wody, ulica Lipiny Kąty w Wołominie**, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin przyjętego uchwałą nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ze zm.¹⁾), Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Graniczna” położonego pomiędzy ulicami: Kresowa, Graniczna, teren ujęcia wody, ulica Lipiny Kąty w Wołominie, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

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

§ 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 kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

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.

9) stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych: **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej: **MNe**;
- 4) tereny lasu: **ZL**;
- 5) tereny zalesień: **ZL1**;
- 6) teren zieleni urządzonej: **ZP**;
- 7) teren zieleni nieurządzonej: **ZNU**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych: **KDW**;
- 11) teren komunikacji pieszo-rowerowej: **KPR**;
- 12) teren infrastruktury wodociągowej: **IW**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 8) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15kV;
- 2) słupowa stacja transformatorowa;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 5) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;

- 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 7) rów odwadniający.

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

- 1) **"dach płaski"** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **"nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu"** należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 2, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 4) **"przeznaczenie podstawowe"** należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **"przeznaczenie dopuszczalne"** 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 terenów niezabudowanych nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) **"teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 7) **"udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć: działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem na którym prowadzona jest działalność, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub znaczeniu słownikowym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) ustala się następujące odległości linii zabudowy od terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) KDL i KDD: 6 m;
 - b) KDW, KPR: 5 m.
- 3) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach, schody zewnętrzne, podesty, rampy, tarasy zlokalizowane na poziomie terenu, podjazdy dla niepełnosprawnych;
- 4) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie nieprzekraczalne linie zabudowy;

- b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich: przebudowy, remontów w sposób niewykraczający poza istniejące parametry;
 - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, remontu, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich.
- 5) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 6 m.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) dla terenów **MN**, **MNe** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dla terenu **MN/U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) dla terenu **ZP** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) nakazuje się zachowanie rowów odwadniających z możliwością remontów, przebudowy, skanalizowania lub przełożenia oraz budowy przepustów i kładek;
- 8) nakazuje się zachowanie ciągłości rowów odwadniających, z nakazem zachowania dostępności do rowu w odległości 5 m od jego górnej krawędzi;
- 9) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina Środkowej Wisły, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 – Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których znajduje się cały obszar planu, poprzez zakaz magazynowania, spalania i recyklingu odpadów;
- 10) cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Graniczna” w Wołominie, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **MN** dla zabudowy w formie wolnostojącej – 800 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **MN** dla zabudowy w formie bliźniaczej – 400 m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **MNe** – 1200 m²;
 - d) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **MN/U** dla zabudowy w formie wolnostojącej – 800 m²;
 - e) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **MN/U** dla zabudowy w formie bliźniaczej – 400 m²;

- f) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **MN/U** dla zabudowy w formie szeregowej – 250 m²;
 - g) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
 - h) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70° ÷ 110°.
- 3) ustalenia zawarte w pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy;
 - 4) ustala się wydzielanie działek tak, aby ich granice od strony ulic, placów lub innych miejsc i przestrzeni publicznych były zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) W zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: **1.KDL** – ul. Lipiny Kąty, **2.KDL** – ul. Graniczna, **3.KDL**, **1.KDD** – ul. Kresowa, **2.KDD**, **3.KDD**, **4.KDD**;
 - b) ustala się że ul. Graniczna i Lipiny Kąty realizują powiązania ponadlokalne;
 - c) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się komunikację zbiorową w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej;
- 3) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i komunikacji pieszo-rowerowej;
- 4) w zakresie parkowania:
 - a) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 25 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej powierzchni usług administracji i biur lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - 30 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej powierzchni usług handlu, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - b) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) nakazuje się realizację miejsc do parkowania (dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania) na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
 - d) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkalnych;
 - garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej.
- 5) ustala się:
 - a) wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek o szerokościach minimum:
 - 6 m dla dojazdu od 1 do 6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek;
 - b) dla dróg nieprzelotowych wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o wymiarach minimum – 12,5 m x 12,5 m.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy: lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, z wyłączeniem terenów **ZL**;
 - c) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m;
 - d) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących sieci.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy Ø 90 mm;
 - b) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy Ø 65 mm.
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub zbiorników retencyjnych;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o przekroju min. Ø 150 mm.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
 - c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o minimalnej średnicy Ø 32 mm;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł zasilanych paliwem niskoemisyjnym.
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
 - a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;

b) na terenach: **MN, MN/U, MNe** dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych.

9) w zakresie gospodarki odpadami:

a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wołomin;

b) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;

2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

§ 6. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na:

1) 30% - słownie: trzydzieści procent dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MN/U, MNe**;

2) 0% - słownie: zero procent dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

a) obiektów małej architektury,

b) zieleni urządzonej;

c) dojazdów;

d) uzbrojenia terenu;

e) wyłącznie 1 budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska parkingowe;

3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 40%;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;

4) ustala się maksymalną wysokość budynków:

a) mieszkalnych: 10 m i 2 kondygnacje nadziemne;

b) gospodarczych i garażowych: 6 m i 1 kondygnacja nadziemna.

- 5) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45° ;
- 6) ustala się stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 7) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 8) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
 - b) dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
 - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren **1.MN** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 50 m i 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) teren **4.MN** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
 - c) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
 - d) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 2 a i b.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne: zabudowa usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w formie szeregowej na terenach **1.MN/U i 4.MN/U**;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków o funkcjach: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) zieleni urządzonej;
 - d) dojazdów;
 - e) uzbrojenia terenu;
 - f) wyłącznie 1 budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska parkingowe;

- 4) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 40%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10 m i 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) gospodarczych i garażowych: 6 m i 1 kondygnacja nadziemna.
- 5) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45°;
- 6) ustala się stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 7) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 8) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
 - b) dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
 - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U i 4.MN/U** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
 - c) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
 - d) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 1 a i b.
- 2) tereny **1.MN/U i 4.MN/U** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.MNe, 2.MNe, 3.MNe, 4.MNe, 5.MNe ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury;
 - b) zieleni urządzonej;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu;
 - e) wyłącznie 1 budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska parkingowe.
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 25%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 9 m i 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) gospodarczych i garażowych: 6 m i 1 kondygnacja nadziemna.
- 5) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45°;
- 6) ustala się stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 7) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 8) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
 - b) dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
 - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren **5.MNe** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
 - c) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
 - d) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 1 a i b.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleni urządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury,
- b) uzbrojenia terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.ZNU, 2.ZNU ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zielenie nieurządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury,
- b) uzbrojenia terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) tereny **1.ZNU i 2.ZNU** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:

- a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
- b) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
- c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 1 a.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.IW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: teren infrastruktury wodociągowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury,
- b) uzbrojenia terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 30%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;
- 5) ustala się stosowanie dachów płaskich;
- 6) ustala się stosowanie kolorystyki elewacji budynków w kolorze białym oraz w tonacji szarości, beżu oraz żółci.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren w całości znajduje się w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: las.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się zabudowy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren **3.ZL** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
 - b) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
 - c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 3 pkt 1 a.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.ZL1, 2.ZL1 ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zalesienie;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się zabudowy;

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) zieleni urządzonej;
- c) uzbrojenia terenu.

- 2) na terenie **3.KDL** nakazuje się zachowanie ciągłości rowu odwadniającego, z możliwością przykrycia.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu: **1.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu;
- b) dla terenu: **2.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu;
- c) dla terenu: **3.KDL** na 12 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren **1.KDL** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

- 2) tereny **1.KDL i 3.KDL** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) tereny **1.KDL, 2.KDL i 3.KDL** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
 - b) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
 - c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 3 a.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) zieleni urządzonej;
 - c) uzbrojenia terenu.
- 2) na terenach **3.KDD i 4.KDD** nakazuje się zachowanie ciągłości rowów odwadniających, z możliwością przykrycia.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu: **1.KDD** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała szerokość drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu;
 - b) dla terenu: **2.KDD** na min. 10 m;
 - c) dla terenu: **3.KDD** na min. 10 m;
 - d) dla terenu: **4.KDD** na min. 10 m;

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren **3.KDD** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
 - b) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
 - c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 1 a.
- 2) teren **1.KDD** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od cmentarza – 50 m i 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) zieleni urządzonej;
- c) uzbrojenia terenu.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu: **1.KDW** na min. 9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dla terenu: **2.KDW** na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dla terenu: **3.KDW** na min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- d) dla terenu: **4.KDW** na min. 8 m;
- e) dla terenu: **5.KDW** na min. 8 m;
- f) dla terenu: **6.KDW** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- g) dla terenu: **7.KDW** na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.KPR ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: ciąg pieszo-rowerowy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) uzbrojenia terenu.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
 - b) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
 - c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 1 a.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

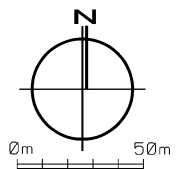
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

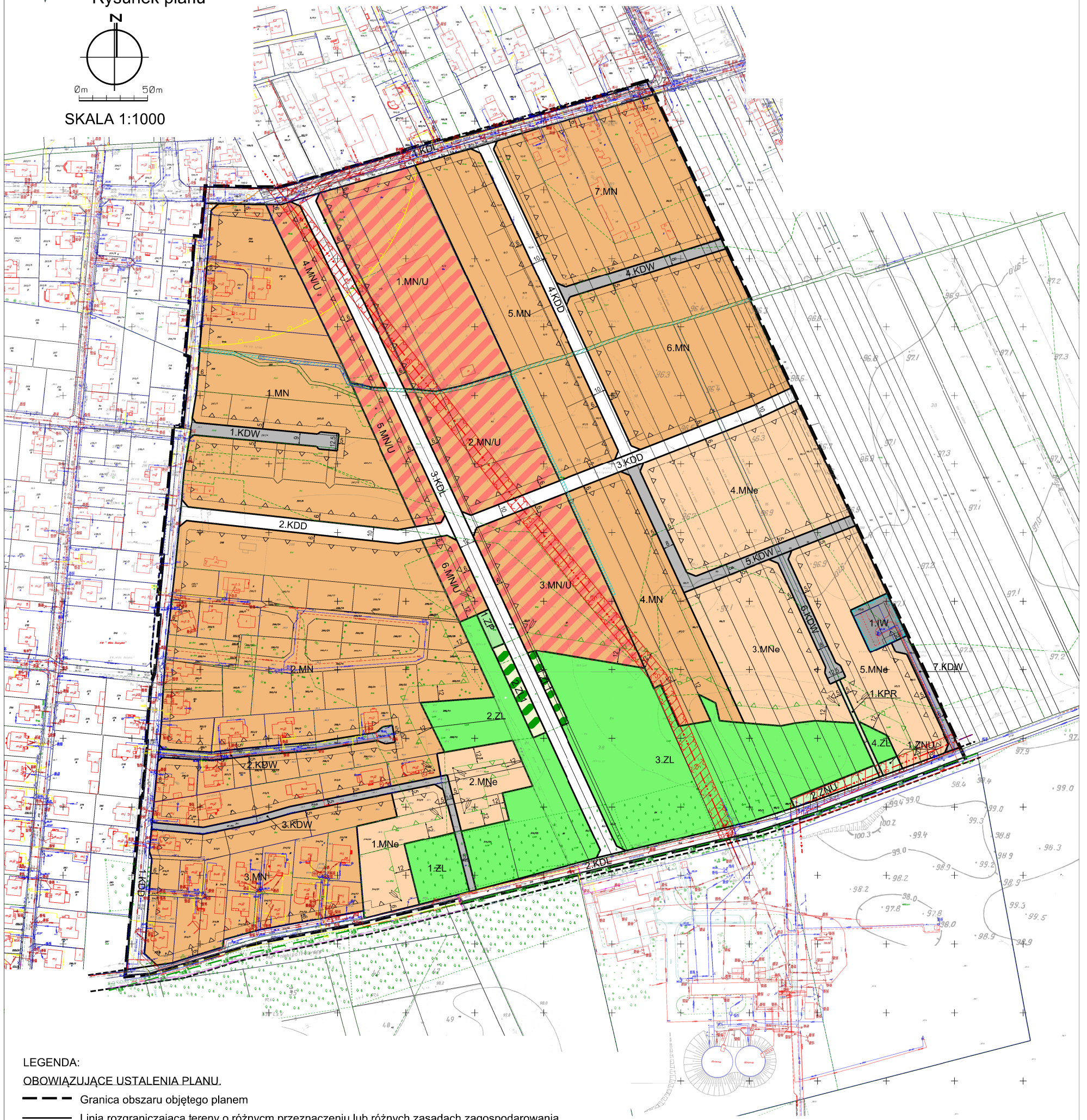
Marek Górski



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "osiedla Graniczna"
położonego pomiędzy ulicami: Kresowa, Graniczna, teren ujęcia wody,
ulica Lipiny Kąty w Wołominie
Rysunek planu



SKALA 1:1000



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU.

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu
- Punkt zmiany typu linii zabudowy
- Zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usług niuciążliwych
- MNe Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
- ZL Tereny lasu
- ZL Tereny zalesień
- ZP Teren zieleni urządzonej
- ZNU Tereny zieleni nieurządzonej
- KDL Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW Tereny dróg wewnętrznych
- KPR Teren komunikacji pieszo-rowerowej
- IW Teren infrastruktury wodociągowej
- Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:

- Sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15kV
- Słupowa stacja transformatorowa
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m
- Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 150 m
- Rów odwadniający



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV-175/2019

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 26 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Graniczna” położonego pomiędzy ulicami: Kresowa, Graniczna, teren ujęcia wody, ulica Lipiny Kąty w Wołominie

I wyłożenie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie załącznik do uchwały nr. z dnia....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	06.09.2018	Osoba fizyczna	Zwracam się z prośbą o zmianę kwalifikacji działek położonych przy ul. Granicznej w Wołominie nr 314/22 oraz nr 314/25 na MNe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej. Jako współwłaściciel działek położonych przy ul. Granicznej w Wołominie nr 314/22 oraz nr 314/25, zgłaszam zastrzeżenia do zakwalifikowania działek jako ZL – terenu lasu.	dz. 314/22, 314/25 obr. 34	314/22 – 1.ZL, 314/25 – 2.ZL		●		●	Działki stanowią grunty leśne, co zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W/w zgodę wydaje Marszałek Województwa. Wystąpiono z takim wnioskiem o zgodę do Marszałka, jednakże Decyzją nr 143/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r. nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia, ponieważ są to lasy ochronne i nie ma możliwości prawnych ich przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową.
2	03.09.2018	Osoba fizyczna	Jako jeden z właścicieli działek położonych przy ul. Granicznej w Wołominie nr 314/22 oraz nr 314/25, zgłaszam zastrzeżenia do zakwalifikowania działek jako ZL – terenu lasu. Proszę o zmianę kwalifikacji działek na MNe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej.	dz. 314/22, 314/25 obr. 34	314/22 – 1.ZL, 314/25 – 2.ZL		●		●	Działki stanowią grunty leśne, co zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W/w zgodę wydaje Marszałek Województwa. Wystąpiono z takim wnioskiem o zgodę do Marszałka, jednakże Decyzją nr 143/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r. nie wyrażono zgody na zmianę

										przeznaczenia, ponieważ są to lasy ochronne i nie ma możliwości prawnych ich przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową.
3	12.09.2018	Osoba fizyczna	Zwracam się z prośbą o zmianę kwalifikacji działki położonej przy ul. Granicznej w Wołominie nr 314/24 na MNe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej. Jako właściciel działki położonej przy ul. Granicznej w Wołominie nr 314/24, zgłaszam zastrzeżenia do zakwalifikowania działek jako ZL – terenu lasu.	dz. 314/24 obr. 34	2.ZL		●		●	Działki stanowią grunty leśne, co zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W/w zgodę wydaje Marszałek Województwa. Wystąpiono z takim wnioskiem o zgodę do Marszałka, jednakże Decyzją nr 143/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r. nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia, ponieważ są to lasy ochronne i nie ma możliwości prawnych ich przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową.
4	19.09.2018	Osoba fizyczna	Wnioskuję o dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulicy Granicznej dla nieruchomości o nr ewidencyjnym 313/6 obr. 34 położonej w Wołominie przy ul. Kresowej 29 (e). Jest to działka z przeznaczeniem budowlanym. Działka ma wymiary 17.5 m na 55 m. Według nowego planu zagospodarowania przestrzennego muszę odsunąć się z budową domu od dłuższego boku 12 m i z drugiej strony od drogi 5 m. Pozostaje 0,5 m szerokości aby postawić budynek mieszkalny. W związku z powyższym nie ma możliwości postawienia domu jednorodzinnego. Proszę o zmianę z 12 m na zgodne odnośnie działki budowlanej (4 m) i zmianę statusu działki z MNe na MN gdyż powierzchnia działki nie przekracza 1000 m ² .	dz. 313/6 obr. 34	2.MNe		●		●	Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, najmniejsza odległość budynku mieszkalnego od lasu wynosi 12m. Wprowadzenie do planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu, daje możliwość, zgodnie z rozporządzeniem, wystąpienia do Ministra o odstąpienie od przepisów techniczno-budowlanych.
5	24.09.2018	Osoby fizyczne	1. Droga 7KDW (obecnie 5.KDW) drogą publiczną klasy lokalnej (12 m) lub drogą publiczną klasy dojazdowej (10 m) od ul. Lipiny Kąty do ulicy Granicznej, a nie jak w projekcie drogą wewnętrzną.	11/3, 11/4, 11/5, 12/3, 12/4, 89/1, 89/2, 90 obr. 38	5.KDW,		●		●	Na obszarze planu została zaprojektowana jedna droga publiczna klasy lokalnej o szerokości 12m łącząca ul. Lipiny Kąty i ul. Graniczną, (na którą uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne) nie ma konieczności projektowania kolejnej drogi która przebiega przez tereny leśne. Projektowanie kolejnej drogi publicznej zwiększy znaczenie koszty uchwalenia planu miejscowego.
			2. wnioskujemy o zmianę przeznaczenia działek 89/2 i 90 z MNE na MN. W/w działki niczym nie różnią się od działek sąsiednich wzdłuż drogi 7KDW, które mają przeznaczenie MN,		3.MNe, 4.MNe		●		●	niezgodnie ze Studium

			a nie MNE.							
6.	24.09.2018	Osoby fizyczne	1) droga 7KDW (obecnie 5.KDW) powinna zostać określona jak droga gminna – klasy dojazdowej z poszerzeniem o 2 metry, ażeby mogła być drogą gminną dojazdową o szerokości 10 metrów. Wnioskujemy o przeznaczenie pasa o szerokości 2 metry z działek 11/4 i 11/5 obręb 0038-38 (przylegają do działki 10/9) i z działek 89/1 i 89/2 obręb 0038-38 (przylegają do działki 88/4). Zapewnienie przejazdu przez drogi wewnętrzne, w sytuacji gdy właściciel nie ma obowiązku udostępniać swojego terenu – a uzyskanie dostępu może się wiązać z wieloletnim sporem sądowym o ustanowienie drogi koniecznej – rażąco narusza powinność zapewnienia przez gminę właściwej infrastruktury oraz ładu przestrzennego.	11/4, 11/5, 89/1, 89/2, 10/9, 88/4 obr. 38	5.KDW		●		●	Na obszarze planu zostały zaprojektowane drogi publiczne 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, które tworzą szkielet układu komunikacyjnego, pozostałe drogi są drogami wewnętrznymi. Projektowanie kolejnej drogi publicznej zwiększy znaczenie koszty uchwalenia planu miejscowego.
			2) wystąpienie do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na odiesienie części działki 88/4 obręb 0038-38 (las stanowi 0,0568 ha) i części z działek 11/4, 11/5, 89/1, 89/2 (pas 2 metry) na cel publiczny i przedłużenie nowopowstałej drogi dojazdowej (składającej się z działek 10/9, 88/4 o szerokości 8 metrów i pasa szerokości 2 metry z działek 11/4, 11/5, 89/1, 89/2 obręb 0038-38) do ulicy Granicznej;		3.ZL		●		●	Na obszarze planu została zaprojektowana jedna droga publiczna klasy lokalnej o szerokości 12m łącząca ul. Lipiny Kąty i ul. Graniczną, (na którą uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne) nie ma konieczności projektowania kolejnej drogi która przebiega przez tereny leśne.
			3) w przypadku nie wystąpienia do Marszałka Województwa Mazowieckiego lub braku jego zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne – o wydłużenie nowopowstałej drogi gminnej dojazdowej oznaczonej 7KDW (obecnie 5.KDW) poszerzonej o 2 metry z części przylegających działek 11/4, 11/5, 89/1, 89/2 obręb 0038-38) bezpośrednio do granicy lasu, gdyż droga nie jest terenem do zabudowy i nie obowiązują żadne odległości od granicy lasu. Reprezentując łącznie 100% udziałów we własności w/w gruntów wnioskujemy zgodnie jak wyżej.		3.MNe		●		●	Nie racjonalne jest projektowanie drogi do granicy lasu, ponieważ zmniejsza tereny mieszkaniowe, dojazd do tej części działek leśnych jest od ul. Granicznej.
7.	26.09.2018	Osoby fizyczne	1) na działce nr ew. 87/3 granicę pomiędzy terenem leśnym – 3 ZL i terenem zabudowy mieszkaniowej – 10 MN należy skorygować zgodnie z ustaleniami uproszczonego planu urządzenia lasu oraz danymi ewidencyjnymi z „Geoportalu” poprzez przesunięcie terenu leśnego na południe. „Wystający” fragment lasu na działce 87/3 jest niezgodny z UPUL i danymi z „Geoportalu”. Wobec powyższego korekcie – poprzez przesunięcie na południe – powinna ulec również linia zabudowy od lasu.	88/4, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/7, 10/9, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/11, 87/3, 88/3 obr. 38	3.ZL		●		●	Granica terenu leśnego została zaprojektowana zgodnie z linią konturu użytków gruntowych uwidocznioną na mapie zasadniczej pozyskanej z ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej

		2) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie 10 MN (obecnie 4.MN) w odległości od lasu – zgodnie z § 271 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie na rok 2018 – tekst rozporządzenia zawiera zmiany wprowadzone w warunkach technicznych od 01.01.2018 r. (Dz. U. 2017.2285); Na podstawie powołanego rozporządzenia dopuszczalne jest, przy spełnieniu określonych warunków, sytuowanie budynków w odległości: - 4 m od granicy lasu w przypadku – gdy granica lasu będzie usytuowana na sąsiedniej działce, - bezpośrednio przy granicy lasu – gdy granica lasu znajduje się na działce, na której będzie realizowana inwestycja;		4.MN		●		●	Zmniejszenie odległości do 4m lub 3m od granicy lasu jest możliwe jeżeli użytek leśny przeznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną, natomiast w tym przypadku w planie miejscowym teren jest przeznaczony pod las i odległość ta wynosi 12m
		3) brak podstaw do określania odległości linii zabudowy dla działek na terenie 5MN, 6MN, 7MN i 10MN na 5 m od dróg 5KDW i 7KDW – powinny być to 3 metry. Żadne przepisy nie określają odległości budynków od dróg wewnętrznych. Przewidziana odległość jest zbyt duża, nieuzasadniona urbanistycznie i nadmiernie ogranicza możliwości zabudowy działek;		MN, KDW		●		●	Nieuzasadnione jest wprowadzenie 3m linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi. Wprowadzona linia zabudowy w odległości 5m od dróg wewnętrznych jest racjonalna z uwag np. na usytuowanie miejsc postojowych przed budynkiem. Kształt działek umożliwia posadowienie budynków w tak zaprojektowanej linii zabudowy.
		4) wystąpienie do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na odlesienie/przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne dla: - części działki 87/3 (las stanowi 0,1262 ha), - części działki 88/3 (las stanowi 0,0537 ha);		3.ZL		●		●	Działki stanowią grunty leśne, co zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W/w zgodę wydaje Marszałek Województwa. Wystąpiono z takim wnioskiem o zgodę do Marszałka, jednakże Decyzją nr 143/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r. nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia, ponieważ są to lasy ochronne i nie ma możliwości prawnych ich przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową.
		5) stawka opłaty planistycznej określona dla terenów MN i MNe na 30% jest rażąco wysoka – powinna wynosić maksymalnie 20%. Ustalając stawkę na tak wysokim poziomie z całą pewnością w ciągu następnych 5 lat nie będzie się działo na terenie „osiedla Graniczna”, gdyż właściciel działek nieruchomości na mniejsze działki będzie musiał zapłacić zarówno opłatę adiacencką od podziału nieruchomości w wysokości 30%, jak i opłatę planistyczną – w przypadku sprzedaży wydzielonej działki w ciągu 5 lat od uchwalenia planu także w wysokości 30% od przyrostu wartości – łącznie 60%.				●		●	w planach miejscowych na terenie gminy Wołomin wprowadzana jest stawka opłaty planistycznej w wysokości 30%

8	27.09.2018	Osoby fizyczne	Wnioskujemy aby zmniejszyć szerokość projektowanej ulicy 3KDL do 10 metrów jeżeli jest to dopuszczalne prawem.	81, 2/2, 8/4, 82/3 obr. 38	3.KDL		●	●	Droga 3KDL jest zaprojektowana jako główne połączenie ul. Lipiny Kąty i ul. Granicznej, dlatego została zaprojektowana jako droga klasy lokalnej o szerokości 12m
9	01.10.2018	Osoba fizyczna	1. Planowane w projekcie drogi: 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW (obecnie 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW) jako prywatne najprawdopodobniej nigdy nie powstaną. Stosunki społeczne panujące na tym terenie często nawiązują do wieku 18 czy 19. Ewentualny rozwój tego zaniedbanego terenu zapewnią tylko drogi o charakterze gminnym. Dlatego też wnoszę by ww. drogi przeprojektować na drogi dojazdowe tzw. KDD (gminne).	96, 19 obr. 38	4.KDW, 5.KDW, 6.KDW		●	●	Na obszarze planu zostały zaprojektowane drogi publiczne 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, które tworzą szkielet układu komunikacyjnego, pozostałe drogi są drogami wewnętrznymi. Projektowanie kolejnej drogi publicznej zwiększy znaczenie koszty uchwalenia planu miejscowego.
			2. Planowane linie zabudowy w wielu miejscach projektu wynoszą 6 czy 5 m i często „wchodzą” w istniejące już budynki. Tak np. jest przy ul. Lipiny Kąty. Sześciometrowa linia zabudowy jest tu niczym nie uzasadniona.		MN, KDL		●	●	Nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do lokalizacji nowej zabudowy. Plan dopuszcza zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie nieprzekraczalne linie zabudowy.
10	01.10.2018	Osoba fizyczna	1. Wnoszę o zawężenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL do szerokości 10 metrów. Projektowana droga na długości 1/3 przebiega przez tereny lasu ZL, który nie będzie zabudowany.	84	3.KDL		●	●	Droga 3KDL jest zaprojektowana jako główne połączenie ul. Lipiny Kąty i ul. Granicznej, dlatego została zaprojektowana jako droga klasy lokalnej o szerokości 12m
			2. Wnoszę o dopuszczenie zabudowy szeregowej na terenie oznaczonym w planie 1.MN/U oraz 2.MN/U.		1.MN/U, 2.MN/U		●	●	Teren jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej. Plan dopuszcza zabudowę w układzie bliźniaczej.
11	02.10.2018	Osoba fizyczna	1. Zwracam się z prośbą o zmianę kwalifikacji działek położonych przy ul. Granicznej w Wołominie nr 314/22 oraz nr 314/25 na MNe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej. Jako współwłaściciel działek położonych przy ul. Granicznej w Wołominie nr 314/22 oraz nr 314/25, zgłaszam zastrzeżenia do zakwalifikowania działek jako ZL – terenu lasu.	314/22, 314/25, 313/8 obr. 34	314/22 – 1.ZL, 314/25 – 2.ZL,		●	●	Działki stanowią grunty leśne, co zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W/w zgodę wydaje Marszałek Województwa. Wystąpiono z takim wnioskiem o zgodę do Marszałka, jednakże Decyzją nr 143/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r. nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia, ponieważ są to lasy ochronne i nie ma

										możliwości prawnych ich przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową.
			2. Jednocześnie nie zgadzam się na poszerzenie ulicy Granicznej kosztem moich działek, gdyż od strony południowej jest grunt leśny niehipotekowany, i to w tamtą stronę powinno zostać zrealizowane poszerzenie ulicy Granicznej.		2.KDL		●	●		Poszerzenie drogi na terenie działki zostało zaprojektowane jedynie w małym fragmencie, zgodnie z uzyskaną zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, celem otrzymania odpowiedniej szerokości drogi klasy lokalnej
12	02.10.2018	Osoba fizyczna	1. Zwracam się z prośbą o zmianę kwalifikacji działek położonych przy ul. Granicznej w Wołominie nr 314/22 oraz nr 314/25 na MNe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej. Jako współwłaściciel działek położonych przy ul. Granicznej w Wołominie nr 314/22 oraz nr 314/25, zgłaszam zastrzeżenia do zakwalifikowania działek jako ZL – terenu lasu.	314/22, 314/25 obr. 34	314/22 – 1.ZL, 314/25 – 2.ZL,		●	●		Działki stanowią grunty leśne, co zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W/w zgodę wydaje Marszałek Województwa. Wystąpiono z takim wnioskiem o zgodę do Marszałka, jednakże Decyzją nr 143/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r. nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia, ponieważ są to lasy ochronne i nie ma możliwości prawnych ich przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową.
			2. Jednocześnie nie zgadzam się na poszerzenie ulicy Granicznej kosztem moich działek, gdyż od strony południowej jest grunt leśny niehipotekowany, i to w tamtą stronę powinno zostać zrealizowane poszerzenie ulicy Granicznej.		2.KDL		●	●		Poszerzenie drogi na terenie działki zostało zaprojektowane jedynie w małym fragmencie, zgodnie z uzyskaną zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, celem otrzymania odpowiedniej szerokości drogi klasy lokalnej
13	02.10.2018	Osoba fizyczna	1. Wnosimy o wycofanie z planów zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenu działki zabudowanej nr 314/6 obr. 34 przy ul. Kresowej 45 na rozbudowę drogi komunikacyjnej ul. Graniczna.	314/6 obr. 34	2.KDL		●	●		Poszerzenie drogi na terenie działki zostało zaprojektowane jedynie w małym fragmencie, celem otrzymania odpowiedniej szerokości drogi klasy lokalnej
14	02.10.2018	Osoba fizyczna	Zwracam się z prośbą o zmianę kwalifikacji działek położonych przy ul. Granicznej w Wołominie nr 314/22 oraz nr 314/25 na MNe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej. Jako współwłaściciel działek położonych przy ul. Granicznej w Wołominie nr 314/22 oraz nr 314/25, zgłaszam zastrzeżenia do zakwalifikowania działek jako ZL – terenu lasu.	314/ 22 314/25 obr. 34	314/22 – 1.ZL, 314/25 - 2.ZL		●	●		Działki stanowią grunty leśne, co zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W/w zgodę wydaje Marszałek Województwa. Wystąpiono z takim wnioskiem o zgodę do Marszałka, jednakże Decyzją nr 143/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r. nie wyrażono zgody na zmianę

										przeznaczenia, ponieważ są to lasy ochronne i nie ma możliwości prawnych ich przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

II wyłożenie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie załącznik do uchwały nr. z dnia....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2019-07-01	Osoba fizyczna	1. zmiana przebiegu drogi 4.KDD (obecnie 5.KDW) i przywrócenie przebiegu zgodnie z pierwszym wyłożeniem i wnioskiem z dnia 24.09.2018 r.	10/9, 88/4, 11/4, 11/5, 89/1, 89/2 obręb 0038-38	4.KDD (obecnie 5.KDW)		●		●	Zaprojektowanie częściowo drogi publicznej, pozostały fragment pozostaje drogą wewnętrzną. Nieracjonalne jest projektowanie drogi do granicy lasu, ponieważ zmniejsza tereny mieszkaniowe, dojazd do tej części działek leśnych jest od ul. Granicznej.
			2. Wystąpienie do Marszałka z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne części działek 88/4 na cele publiczne i przedłużenie projektowanej drogi publicznej do ul. Granicznej bądź wydłużenie drogi publicznej do granicy lasu	88/4 obręb 0038-38	3.MNe		●		●	na obszarze planu została zaprojektowana jedna droga publiczna klasy lokalnej o szerokości 12m łącząca ul. Lipiny Kąty i ul. Graniczną, (na którą uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne) nie ma konieczności projektowania kolejnej drogi która przebiega przez tereny leśne. Projektowanie kolejnej drogi publicznej zwiększy znacznie koszty uchwalenia planu miejscowego.
2	2019-07-08	Osoba fizyczna	1. przeznaczenie terenu 7.MN, 8.MN i 9.MN (obecnie 7.MN i 6.MN) na zabudowę mieszkaniowo-usługową z dopuszczeniem zabudowy szeregowej	11/3, 11/4, 11/5, 12/3, 12/4, obręb 0038-38	6.MN, 7.MN		●		●	Teren jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej. Plan dopuszcza zabudowę w układzie bliźniaczej.
			2. dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na terenach 3.MNe i 4.MNe	89/1, 89/2, 90 obręb 0038-38	3.MNe i 4.MNe		●		●	Niezgodne ze Studium

3	2019-07-11	Osoba fizyczna	1.Wystąpienie do Marszałka z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne części działki o nr ew. 91/1		3.ZL		●	●	Część działki 91/1 stanowi grunt leśny, co zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W/w zgodę wydaje Marszałek Województwa. Wystąpiono z takim wnioskiem o zgodę do Marszałka, jednakże Decyzją nr 143/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r. nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia, ponieważ są to lasy ochronne i nie ma możliwości prawnych ich przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową.
			2.Zmniejszenie linii zabudowy od dróg publicznych z 6 m na 4 m		KDD, KDL, MN, MNe		●	●	Taka linia zabudowy nie ogranicza prawidłowego zagospodarowania działki i dotyczy lokalizacji budynków. Odległość ta jest związana również z koniecznością zapewnienia lokalizacji miejsc postojowych przed budynkiem, a nie w pasie drogowym.
			3.zmniejszenie linii zabudowy od lasu z 12 m na 4 m		MNe, MN, ZL		●	●	Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, najmniejsza odległość budynku mieszkalnego od lasu wynosi 12m. Wprowadzenie do planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu, daje możliwość, zgodnie z rozporządzeniem, wystąpienia do Ministra o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. Sytuowanie budynków w odległości 4 m można wprowadzić jeżeli teren użytku leśnego przeznaczony jest w planie miejscowym pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną, w tym przypadku nie zachodzi taka sytuacja
			4.obniżenie stawki opłaty planistycznej z 30 % na 15 %				●	●	W planach miejscowych na terenie gminy Wołomin wprowadzana jest jednolita stawka opłaty planistycznej w wysokości 30%

			5. projekt planu został sporządzony na nieaktualnym podkładzie geodezyjnym, na którym nie widnieje działka nr 91/1 obręb 38		6.MN, 3.MNe, 4.MNe		●	●	Zgodnie § 10 rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Materiały planistyczne powinny być aktualne na dzień przekazania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia
4	2019-07-12	Osoba fizyczna	1. zmiana przebiegu drogi 4.KDD (obecnie 5.KDW) i przywrócenie przebiegu zgodnie z pierwszym wyłożeniem i wnioskiem z dnia 24.09.2018 r.	10/9, 88/4, 11/4, 11/5, 89/1, 89/2 obręb 0038-38	4.KDD (obecnie 5.KDW)		●	●	Zaprojektowanie częściowo drogi publicznej, pozostały fragment pozostaje drogą wewnętrzną. Nieracjonalne jest projektowanie drogi do granicy lasu, ponieważ zmniejsza tereny mieszkaniowe, dojazd do tej części działek leśnych jest od ul. Granicznej.
			2. Wystąpienie do Marszałka z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne części działek 87/3 i 88/3		3.ZL		●	●	Część działek 87/3 i 88/3 stanowi grunty leśne, co zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W/w zgodę wydaje Marszałek Województwa. Wystąpiono z takim wnioskiem o zgodę do Marszałka, jednakże Decyzją nr 143/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r. nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia, ponieważ są to lasy ochronne i nie ma możliwości prawnych ich przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową.
			3. Zmniejszenie linii zabudowy od dróg publicznych z 6 m na 4 m, ewentualnie na 5 m		KDD, KDL, MN, MNe		●	●	Taka linia zabudowy nie ogranicza prawidłowego zagospodarowania działki i dotyczy lokalizacji budynków. Odległość ta jest związana również z koniecznością zapewnienia lokalizacji miejsc postojowych przed budynkiem, a nie w pasie drogowym.
			4.usunięcie terenu lasu na działce 87/3 i przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasu		3.ZL		●	●	Granica terenu leśnego została zaprojektowania zgodnie z linią konturu użytków gruntowych uwidocznioną na mapie zasadniczej pozyskanej z ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej

			5.dopuszczenie zabudowy w odległości 4 m od lasu		MNe, MN, ZL		●		●	Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, najmniejsza odległość budynku mieszkalnego od lasu wynosi 12m. Wprowadzenie do planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu, daje możliwość, zgodnie z rozporządzeniem, wystąpienia do Ministra o odstąpieniu od przepisów techniczno-budowlanych. Sytuowanie budynków w odległości 4 m można wprowadzić jeżeli teren użytku leśnego przeznaczony jest w planie miejscowym pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną, w tym przypadku nie zachodzi taka sytuacja
			6. obniżenie stawki opłaty planistycznej z 30 % na max. 20 %				●		●	W planach miejscowych na terenie gminy Wołomin wprowadzana jest jednolita stawka opłaty planistycznej w wysokości 30%

III wyłożenie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie załącznik do uchwały nr. z dnia....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	18.10.2019	Osoba fizyczna	Zmiana kwalifikacji działki położonej przy ul. Granicznej w Wołominie nr 314/24 na MNe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej. Zgłoszenie zastrzeżenia do zakwalifikowania działki jako ZL – terenu lasu.	314/24 obr. 34	1.ZL		●		●	Działka 314/24 obr. 34 stanowią grunty leśne, co zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W/w zgodę wydaje Marszałek Województwa. Wystąpiono z takim wnioskiem o

										zgodę do Marszałka, jednakże Decyzją nr 143/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r. nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia, ponieważ są to lasy ochronne i nie ma możliwości prawnych ich przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową.
2	21.10.2019	Osoba fizyczna	1. Zaprojektowanie drogi dojazdowej KDD na terenie działki nr 314/1, gdyż właścicielem tej drogi jest Miasto	314/1 obr. 34	3.MN		●		●	Powyższa działka drogowa ma szerokość 5 m i nie spełnia parametrów drogi publicznej
			2. Przywrócenie granicy drogi – ul. Kresowej zgodnie z granicą ewidencyjną działki	312 obr. 34	1.KDD		●		●	Poszerzenie drogi na terenie działki zostało zaprojektowane jedynie w małym fragmencie, celem otrzymania odpowiedniej szerokości drogi klasy dojazdowej
			3. Zmiana kwalifikacji działek położonych przy ul. Granicznej w Wołominie nr 314/22 oraz nr 314/25 na MNe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej. Zgłoszenie zastrzeżenia do zakwalifikowania działek jako ŻL – terenu lasu.	314/22, 314/25 obr. 34	1.ZI, 2.ZL		●		●	Działki 314/22, 314/25 obr. 34 stanowią grunty leśne, co zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W/w zgodę wydaje Marszałek Województwa. Wystąpiono z takim wnioskiem o zgodę do Marszałka, jednakże Decyzją nr 143/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r. nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia, ponieważ są to lasy ochronne i nie ma możliwości prawnych ich przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową.
3	31.10.2019	Osoba fizyczna	1. Zmiana kwalifikacji działek położonych przy ul. Granicznej w Wołominie nr 314/22 oraz nr 314/25 na MNe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej. Zgłoszenie zastrzeżenia do zakwalifikowania działek jako ŻL – terenu lasu.	314/22, 314/25 obr. 34	1.ZI, 2.ZL		●		●	Działki 314/22, 314/25 obr. 34 stanowią grunty leśne, co zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W/w zgodę wydaje Marszałek Województwa. Wystąpiono z takim wnioskiem o zgodę do Marszałka, jednakże Decyzją nr 143/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r. nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia, ponieważ są to lasy ochronne i nie ma możliwości prawnych ich przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), art.7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) Rada Miejska w Wołominie rozstrzyga co następuje:

§1.1 Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

- 1) wykup gruntu i realizacja gminnych dróg publicznych;
- 2) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 2.1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu usług publicznych, które należą do zadań gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych;
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane w zależności od przyjętych zadań w Planach Inwestycyjnych.

§ 3.1. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych.

2. Można zakładać, że realizacja planu może trwać 15-20 lat. Oznacza to, że wydatki na realizację inwestycji infrastrukturalnych będą rozkładać się na kolejne lata tego okresu, przy czym nie oznacza to, że będą one równomiernie rozłożone na te lata.

3. W realizacji inwestycji, w ich planowaniu i koordynacji będą wykorzystywane funkcjonujące i planowane „programy sektorowe” m.in:

- 1) Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Wołomin,
- 2) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin,
- 3) Program Gospodarki Odpadami,
- 4) Założenia planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (z uwzględnieniem planów i programów właściwych zarządców i dysponentów mediów).

4. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem ww. „programów sektorowych” oraz corocznych budżetów gminy – określające terminy, zakresy (w tym etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Gminie Wołomin, nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.