

w sprawie uchwalenia-miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja III” położonego na południe od rowu melioracyjnego oraz ograniczonego ulicami: Al. Niepodległości, Lipiny Kąty, Lipiny B w Wołominie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 roku, poz. 594) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm¹) w związku z uchwałą Nr XXXVIII-266/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 listopada 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja III” położonego na południe od rowu melioracyjnego oraz ograniczonego ulicami: Al. Niepodległości, Lipiny Kąty, Lipiny B w Wołominie, oraz stwierdzając, że plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, zatwierdzonym uchwałą nr VIII-95/2011 z dnia 14 października 2011 roku, Rada Miejska w Wołominie uchwala co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja III” położonego pomiędzy południową granicą rowu melioracyjnego i ulicami: al. Niepodległości; Lipiny B i Lipiny Kąty oraz Lipiny B, w Wołominie zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: południowa granica rowu melioracyjnego;
- 2) od wschodu: ulica al. Niepodległości;
- 3) od południa: ulica Lipiny B i ulica Lipiny Kąty;
- 4) od zachodu: ulica Lipiny B.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały;
- 2) część graficzna - rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu –załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3 do uchwały;

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

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

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

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
4. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§2. Ilekcć w uchwale jest mowa o:

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

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

- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 9) **rowach odwadniających** - należy przez to rozumieć sztuczne koryta prowadzące wodę w sposób ciągły lub okresowy, o szerokości dna mniejszej niż 1,5 m przy ich ujściu;
 - 10) **szpalerach drzew** – należy przez to rozumieć jedno lub dwurzędowe nasadzenia drzew zlokalizowane zgodnie z rysunkiem planu, oraz przepisami odrębnymi w odstępach zapewniających, wytworzenie zwartej ściany zieleni przez korony drzew, z dopuszczeniem realizacji pomiędzy poszczególnymi drzewami, w sposób niezakłócający ciągłości szpaleru, wjazdów do garaży i wjazdów na dany teren;
 - 11) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający nazwę oraz charakter działalności gospodarczej znajdującej się w budynku, na którym szyld reklamowy jest zainstalowany;
 - 12) **teren** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu na obszarze, litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
 - 13) **tymczasowym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczone na warunkach określonych w planie;
 - 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Inne określenia użyte w uchwale a niewymienione powyżej, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli cyfrowych i literowych;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) wymiarowanie odległości w metrach;
 - 6) szpalery drzew.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej – oznaczone symbolem **MNU**;
 - 3) tereny usług – oznaczone symbolem **U**;
 - 4) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**;
 - 5) tereny wód powierzchniowych – rowy odwadniające – oznaczone symbolem **WS**;
 - 6) tereny publicznych dróg zbiorczych – oznaczone symbolem **KDZ**;
 - 7) tereny publicznych dróg lokalnych – oznaczone symbolem **KDL**;
 - 8) tereny publicznych dróg dojazdowych – oznaczone symbolem **KDD**;
 - 9) tereny publicznych dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo-jezdnych – oznaczone symbolem **KDDp**;
 - 10) tereny niepublicznych dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD, KDDp przeznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego związanego z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, na którym dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego towarzyszących funkcji podstawowej.

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

- 1) w zakresie zasad realizacji nośników reklamowych i szyldów reklamowych ustala się:
 - a) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych;
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na budynkach mieszkaniowych;
 - c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach;
 - d) lokalizowanie nośników reklamowych na budynkach usługowych pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 15% powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;
 - e) lokalizowanie szyldów reklamowych na budynkach mieszkaniowo-usługowych i usługowych pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 0,5 m² oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 5 % powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane;
 - f) powierzchnię dla szyldu i nośnika reklamowego w formie grafiki przestrzennej lub niepołączonych tłem liter, należy liczyć podając sumę powierzchni jaką zajmują jego poszczególne elementy;
 - g) dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych podświetlanych i oświetlanych - w przypadku lit. d i e – przy czym natężenie światła nie może przekraczać 5 luksów.
- 2) w zakresie zasad realizacji ogrodzeń, ustala się:
 - a) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych w planie, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram

- wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód - np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.;
- b) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy;
- c) wysokość ogrodzeń do 1,8m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego do najwyższego punktu ogrodzenia;
- d) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego;
- e) stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;
- f) zakaz grodzenia nieruchomości od strony rowów odwadniających w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

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

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

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

§7. Ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków:

- 1) plan ustala ochronę zabytków archeologicznych, w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu symbolem graficznym i oznaczonych numerami 54-69/41, 54-69/40, 54-69/39, 54-69/38, 54-69/47, na obszarze wymienionych stref obowiązuje:
 - a) nakaz uzyskania przez inwestora, od właściwego organu, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi uzgodnienia, wszelkich planowanych obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - b) nakaz przeprowadzania badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego organu na prowadzenie wymienionych badań.

§8. Ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych oraz terenu 1U.

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

- 1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się: (zgodnie z ustaleniami szczegółowymi)
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy;

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

2) W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- a) odległość zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu min. 4,0 m;
- b) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;
- c) zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- d) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy;
- e) dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- f) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej w terenach oznaczonych symbolami MN, MNU i U.

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

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z wytyczenia nowego wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu w tym:
 - maksymalnej powierzchni zabudowy;
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - wysokości zabudowy;
 - geometrii dachów;
 - kolorystyki elewacji, dachów i innych elementów bryły;
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) powierzchnia oraz szerokość frontu działki budowlanej, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, odnoszą się do działek budowlanych powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
- 4) powierzchnia i szerokość frontu działki budowlanej oraz parametry, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) kąt położenia działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°- wielkość kąta mierzona od podstawy trójkąta, który stanowi odcinek działki pokrywający się z linią rozgraniczającą drogi, w zakresie scalenia i podziału;
- 6) minimalna szerokość niepublicznych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu w granicach działki – minimum 6,0m.

§11. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: w strefie oddziaływania o szerokości 7,5 m mierzonej

od osi linii napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, zabrania się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz przeznaczonych na pobyt ludzi, do czasu likwidacji linii lub jej skablowania.

§12. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

1) w zakresie komunikacji ustala się:

- a) ustala się układ komunikacyjny, który tworzą drogi klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, drogi dojazdowe o funkcji ciągów pieszo-jezdných oraz drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDDp, KDW oraz drogi wewnętrzne nieoznaczone na rysunku planu;
- b) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, wiaty przystankowe, elementy dekoracyjne itp., w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszczenie lokalizowania ścieżek rowerowych i zatok postojowych;

2) w zakresie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ustala się:

- a) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- c) przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej niepokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą zabudową.

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- a) zasilanie działek budowlanych w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- b) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;
- c) po przyłączeniu do sieci wodociągowej dopuszcza się utrzymanie studni;
- d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, ustala się:

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

- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
- a) zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej sieci;
 - b) budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć i stacje elektroenergetyczne zgodnie z zapotrzebowaniem odbiorców na energię elektryczną oraz ze źródeł alternatywnych;
 - b) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:
- a) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł wykorzystujących w szczególności: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub inne paliwa spalane w piecach niskoemisyjnych oraz z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - b) dopuszczenie kominków jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów.
- 8) W zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) budowę sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 9) W zakresie odwadniania, ustala się:
- a) zmianę przebiegu rowów odwadniających, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg - oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym - w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń odwadniających oraz zapewniających swobodny przepływ wód w dziale drenarskim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) możliwość wykorzystania rowów odwadniających jako odbiorników wód opadowych;
 - c) skanalizowanie rowów na odcinkach dróg zgodnie z zapotrzebowaniem.
- 10) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8;

- f) wysokość zabudowy do 9 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – 5,0 m;
 - g) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;
 - h) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;
 - i) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;
 - j) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i brązu;
 - k) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
 - l) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 3) w zakresie warunków scalenia i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy w formie bliźniaczej - jednego segmentu - nie mniejsza niż 500 m²,
 - c) szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 16 m;
 - d) szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy w formie bliźniaczej nie mniejsza niż 13 m;
- 4) powierzchnia działki budowlanej:
- a) dla zabudowy w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 600 m²;
 - b) dla zabudowy w formie bliźniaczej dla jednego segmentu – nie mniejsza niż 500 m²;
- 5) dla terenów: 4MN, 7MN na których znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §7;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenu 1MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL, 2KDD, 11KDD;
 - b) obsługę terenu 2MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD, 11KDD, 1KDW;
 - c) obsługę terenu 3MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDL, 3KDD, 12KDD, 13KDD;
 - d) obsługę terenu 4MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDL, 4KDL, 3KDD, 13KDD;
 - e) obsługę terenu 5MN i 6MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDL, 4KDL, 4KDD;
 - f) obsługę terenu 7MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDL, 3KDL, 9KDD;
 - g) obsługę terenu 8MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL, 11KDD, 13KDD, 1KDW;
 - h) obsługę terenu 9MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL, 4KDL, 2KDD, 1KDW;
 - i) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10, pkt. 6;
- 7) w terenie 4MN, 3MN, 6MN, 5MN i 7MN zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 15kV wraz ze strefą oddziaływania – obowiązują ustalenia zawarte w §11, §12 pkt.6;
- 8) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w granicach danej działki budowlanej, wliczając miejsca garażowe;

- 9) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 2;
- 10) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

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

- 1) przeznaczenia podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie wbudowanej lub wolnostojącej;
 - c) zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie wolnostojącej na samodzielnej działce budowlanej;
 - d) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych w jednym budynku;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45 % powierzchni działki budowlanej;
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,0;
 - h) wysokość zabudowy do 9 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – 5,0 m;
 - i) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;
 - j) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;
 - k) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;
 - l) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu;
 - m) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
 - n) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 3) w zakresie warunków scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 800 m²;
 - b) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy w formie bliźniaczej – jednego segmentu - nie mniejsza niż 500 m²;
 - c) szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 16 m;
 - d) szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy w formie bliźniaczej nie mniejsza niż 13 m;
- 4) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 800 m²;
 - b) dla zabudowy w formie bliźniaczej dla jednego segmentu – nie mniejsza niż 500 m²;
- 5) dla terenów: 6MNU, 7MNU na których znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §7;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługę terenu 1MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 10KDD, 1KDDp, 2KDDp;

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 55 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) wysokość zabudowy do 12,0 m, przy czym max 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem pkt. h;
 - d) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem pkt. h;
 - e) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych, z zastrzeżeniem pkt. h;
 - f) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit, z zastrzeżeniem pkt. h;
 - g) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, brązu i beżu, z zastrzeżeniem pkt. h;
 - h) dla budynku kościoła:
 - wysokość zabudowy 25m,
 - formy dachu, w tym kąta nachylenia głównych połaci dachowych, koloru pokrycia dachowego oraz koloru elewacji nie ustala się;
 - i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
- 3) w zakresie warunków scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m²,

- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m;
- 4) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługę terenu 1U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDL, 8KDD, 3KDL;
 - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10, pkt. 6;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej ustala się min. 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne, dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe;
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 2;
- 8) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy terenów leśnych z wyjątkiem urządzeń integralnie związanych z ich funkcją;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązek ochrony terenów leśnych, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 4) na terenie 1ZL znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §7;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługę terenu 1ZL z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 5KDL;
 - b) obsługę terenu 2ZL z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 6) w terenie 1ZL i 2ZL zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 15kV wraz ze strefą oddziaływania - obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt.6;
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 2;
- 8) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe – rowy odwadniające;
- 2) zakaz poprzecznego grodzenia;
- 3) możliwość lokalizowania pomostów i mostów samochodowych i pieszych;

- 4) zakaz zabudowywania i przykrywania rowów odwadniających za wyjątkiem lokalizowania pomostów i mostów samochodowych i pieszych;
- 5) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 2;
- 6) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) zakaz poprzecznego grodzenia terenu;
 - b) w terenie 1KDW możliwość zabudowania i przykrycia rowu w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu.
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu:
 - a) 1KDW z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDD;
 - b) 2KDW i 3KDW z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 9KDD;
 - c) 4KDW z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ.
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt. 2;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza;
- kategoria – droga powiatowa;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) możliwość zabudowania i przykrycia rowu w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 1KDZ z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 3KDL, 6KDL, 6KDD, 4KDW;
- 4) w liniach rozgraniczających terenu 1KDZ znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia §7;
- 5) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 6) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga lokalna;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 8, 0 m –15m – dopuszcza się przewężenia wynikające z istniejących uwarunkowań;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 1KDL z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 4KDL, 1KDD, 10KDD, 1KDDp;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga lokalna;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 13m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) możliwość zabudowania i przykrycia rowu w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 4KDL, 2KDD, 10KDD, 11KDD, 2KDDp;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga lokalna;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) szpaler drzew;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 3KDL z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 5KDL, 8KDD, 9KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;

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

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga lokalna;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 13, 0 m –16m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) lokalizację szpaleru drzew;
 - d) możliwość zabudowania i przykrycia rowu w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 4KDL z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 13KDD, 5KDL, 4KDD;
- 4) w liniach rozgraniczających terenu 4KDL znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia §7;
- 5) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 6) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga lokalna;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 16,0 m –17m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) szpaler drzew;
 - d) możliwość zabudowania i przykrycia rowu melioracyjnego w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 5KDL z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 4KDL, 3KDL, 6KDL, 1KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 12KDD;
- 4) w liniach rozgraniczających terenu 5KDL znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia §7;
- 5) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 6) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 KDL** ustala się:

- 7) przeznaczenie podstawowe – droga lokalna;
- kategoria – droga gminna;

- 8) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 9) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 6KDL z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 5KDL, 1KDZ;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 11) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10, 0 m –11m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 1KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDL, 5KDL;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu:
 - a) 2KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 2KDL, 11KDD, 1KDW;
 - b) 3KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 13KDD, 5KDL;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 11,0 m;
- b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 4KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 4KDL, 5KDL;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
 - kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m – 12m – w obszarze opracowania planu;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) możliwość zabudowania i przykrycia rowu melioracyjnego w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 5KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 5KDL, 7KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KDD, 7KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
 - kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) możliwość zabudowania i przykrycia rowu melioracyjnego w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu:
 - a) 6KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 7KDD;
 - b) 7KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 5KDL, 5KDD, 6KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a,;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8KDD, 9KDD** ustala się:

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

- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 11m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu:
 - a) 8KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 5KDL, 3KDL;
 - b) 9KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 5KDL, 3KDL, 2KDW, 3KDW;
- 4) w liniach rozgraniczających terenu 8KDD znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §7;
- 5) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 6) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 2,0 m – 9m – w granicy obszaru objętego planem;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) możliwość zabudowania i przykrycia rowu w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 10KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 2KDL, 1KDL;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 3,0 m – 16m – w granicy obszaru objętego planem;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) możliwość zabudowania i przykrycia rowu w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 11KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 2KDL, 13KDD, 2KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m – 6m – w granicy obszaru objętego planem;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) możliwość zabudowania i przykrycia rowu w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 12KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 13KDD, 5KDL;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 13,0 m – 38 m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) lokalizację szpaleru drzew;
 - d) możliwość zabudowania i przykrycia rowu melioracyjnego w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
 - e) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 13KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 4KDL, 3KDD, 11KDD, 12KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDDp, 2KDDp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga o funkcji ciągu pieszo-jezdnego;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) dla 1KDDp - szerokość w liniach rozgraniczających – 8m;

- b) dla 2KDDp - szerokość w liniach rozgraniczających – 9m;
- c) chodnik min. jednostronny.

3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu:

- a) 1KDDp z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDDp
- b) 2KDDp z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 2KDL, 1KDDp;

4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;

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

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wołominie

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej
w Wołominie
Katarzyna Lubiak

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja III” położonego na południe od rowu melioracyjnego oraz ograniczonego ulicami: Al. Niepodległości, Lipiny Kąty, Lipiny B w Wołominie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja III” położonego na południe od rowu melioracyjnego oraz ograniczonego ulicami: Al. Niepodległości, Lipiny Kąty, Lipiny B w Wołominie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 12.12.2013r. do 17.01.2014r.

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

W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 04.02.2014 r. wpłynęły 3 uwagi, które rozpatrzono negatywnie.

1. Uwaga wniesiona dnia 18.01.2014 r. przez Jach Kinga

Składający uwagę wnosi o zmianę parametru wysokości zabudowy do 10 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

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

2. Uwaga wniesiona dnia 30.01.2014 r. przez Łukasiewicz Teresa

1. Wnoszę o ustalenie obsługi komunikacyjnej dla działki nr 93 ob. 35 na terenie 1MNU bezpośrednio z drogi 10KDD dla każdej nowoprojektowanej działki(przez rów melioracyjny). Proszę o uwzględnienie na rysunku planu możliwości przekrycia tego rowu.
2. Proszę o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy z 6 m na 4 m wzdłuż rowu melioracyjnego, jak również zapisu dotyczącego strefy technologicznej od istniejącej linii energetycznej, który pozwoliłby na korektę (zmniejszenie strefy) na etapie Projektu Budowlanego po sporządzeniu analizy oddziaływania

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

Ad.1 przy obecnych zapisach planu istnieje możliwość wnioskowanej obsługi komunikacyjnej, nie ma konieczności pokazywania na rysunku planu możliwości przekroczenia rowu, gdyż jest to uregulowane zapisem w treści planu.

Ad.2 Z uwagi na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku: „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tak jak to zostało określone w niniejszym planie.

3. Uwaga wniesiona dnia 04.02.2014 r. przez Owczarek Józef i Elżbieta

Proszę o zmniejszenie szerokości drogi o 2,5m na wysokości działki 214/5 w celu umożliwienia swobodnego wejścia do budynku.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej
w Wołominie

Katarzyna Lubiak

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja III” położonego na południe od rowu melioracyjnego oraz ograniczonego ulicami: Al. Niepodległości, Lipiny Kąty, Lipiny B w Wołominie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Jako podstawę prawną przyjęto:

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

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja III” położonego na południe od rowu melioracyjnego oraz ograniczonego ulicami: Al. Niepodległości, Lipiny Kąty, Lipiny B w Wołominie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

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

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

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

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

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

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

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

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej
w Wołominie
Katarzyna Lubiak