

UCHWAŁA NR XXV-35/2013
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 20 marca 2013 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Strefa usługowo - produkcyjna w rejonie ulic Geodetów i Łukasiewicza w Wołominie”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami ¹⁾) oraz art. 15 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami ²⁾) w nawiązaniu do uchwały Nr XV-28/2012 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Strefa usługowo - produkcyjna w rejonie ulic Geodetów i Łukasiewicza w Wołominie" ³⁾, stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin uchwalonego Uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, **Rada Miejska w Wołominie uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. "Strefa usługowo - produkcyjna w rejonie ulic Geodetów i Łukasiewicza w Wołominie".**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. "Strefa usługowo - produkcyjna w rejonie ulic Geodetów i Łukasiewicza w Wołominie", zwany dalej „Planem”, obejmuje obszar, którego granice stanowią:

- 1) od północy – granica terenu objętego uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXVIII-268/2005 z dnia 29. 11. 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Sławek II" do osi ul. Łukasiewicza;
- 2) od północnego - wschodu: oś ul. Łukasiewicza oraz oś działki nr ew. 19/2 obr. 11 i wschodnia granica działki nr ew. 18/2 obr. 11;
- 3) od południowego - wschodu: północno - zachodnia granica terenu kolejowego;
- 4) od zachodu: południowo - zachodnia granica drogi wojewódzkiej nr 635 (ul. Geodetów) do granicy terenu objętego uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXVIII-268/2005 z dnia 29. 11. 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Sławek II" wraz ze skrzyżowaniem ul. Geodetów z Al. Armii Krajowej.

2. Granice obszaru Planu pokazuje załącznik nr 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną;
- 10) granice terenu służącego organizacji imprez masowych.

2. Plan nie określa: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nie wyznacza wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie wyznacza granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak przesłanek merytorycznych i formalnych do wprowadzania ustaleń z tego zakresu.

3. Wymagania dotyczące obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu, określa się w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom obszaru Planu.

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

- 1) granice obszaru Planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granice terenu służącego organizacji imprez masowych;
- 4) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:
 - a) 1UC/U: teren handlu wielkopowierzchniowego i usług,
 - b) 1-5UC/U/P: tereny handlu wielkopowierzchniowego, usług i produkcji,
 - c) 1-2IT: tereny obsługi infrastruktury technicznej,
 - d) 1KDG/Z: droga klasy głównej - docelowo klasy zbiorczej,
 - e) 1-2KDZ: drogi klasy zbiorczej,
 - f) 1-2KDD: drogi klasy dojazdowej,
 - g) 1KDw: droga wewnętrzna;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) wartości liczbowe podane w metrach stanowiące ustalenia Planu;
- 7) granice stref potencjalnego oddziaływania napowietrznych sieci elektroenergetycznych 110kV.

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

3. Wskazuje się, że na dzień uchwalenia Planu, południowo - wschodnia granica Planu stanowiąca przez granicę działki nr ew. 1, jest granicą terenu kolejowego uznanego za teren zamknięty, leżące poza obszarem Planu.

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

- 1) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w Planie, które należy realizować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) „przeznaczeniu dopuszczalnym” - należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w Planie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na zasadach przepisów szczegółowych niniejszej uchwały;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą wykraczać części nadziemne budynków oraz pochylnie, schody zewnętrzne; linia ta nie dotyczy części podziemnych oraz części obiektów nie łączących się konstrukcyjnie z gruntem, takich jak: balkony, wykusze, logie, gzymsy, okapy, zadaszenia, przy czym owo wysunięcie nie może być większe niż 0,8m dla okapów i gzymsów oraz większe niż 1,3m dla pozostałych elementów;
- 4) „zabudowie” – należy przez to rozumieć budynki oraz altany, kioski, pawilony, wiaty (z wyłączeniem wiat przystankowych), oranżerie;
- 5) „działce budowlanej” - należy przez to rozumieć teren budowlany (na który może składać się jedna lub więcej działek ewidencyjnych), w granicach którego realizowana jest inwestycja objęta jednym pozwoleniem na budowę;

- 6) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian wraz z gankami, portykami, lodżiami, podcieniami, werandami, ogrodami zimowymi, bez wliczania podziemnych części budynku, studzienek piwnicznych, pochylni i schodów zewnętrznych, naziemnych tarasów, wykuszy i balkonów, galerii;
- 7) „wielkości powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz sumy powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej liczony do powierzchni tej działki;
- 8) „udziale powierzchni biologicznie czynnej” - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią nie mniejszą jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową, liczony do powierzchni działki budowlanej; za powierzchnię terenu biologicznie czynną należy uznawać także nawierzchnie wykonane z produktów niebetonowych typu „kratka” posiadających więcej niż 60% powierzchni otworów;
- 9) „powierzchni użytkowej budynku” - należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian (w stanie surowym, bez wykończenia tynkami lub okładzinami) na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się;
- 10) „wysokość zabudowy” mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej do najwyżej położonego punktu przekrycia, bez uwzględniania świetlików dachowych, maszynowni dźwigów;
- 11) „intensywności zabudowy” - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) „usługach” – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą nie wytwarzającą dóbr materialnych;
- 13) „usługach biurowych” - należy przez to rozumieć usługi wykonywane w pomieszczeniach biurowych przy pomocy sprzętu biurowego;
- 14) „produkcji, rzemiośle” - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą dobra materialne, w tym rzemiosło definiowane zgodnie z przepisami odrębnymi o rzemiośle;
- 15) „infrastrukturze technicznej” - należy przez to rozumieć elementy układu komunikacyjnego oraz uzbrojenie techniczne i urządzenia budowlane;
- 16) „przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko” - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa obowiązujących na dzień uchwalenia Planu, a wymagające przeprowadzenia oceny w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub oceny oddziaływania na obszar Natura 2000;
- 17) „przekryciach krzywoliniowych” - należy przez to rozumieć przekrycia o przekroju dowolnej krzywizny, w szczególności walcowe, paraboloidalne, kopułowe, fałdowe, konoidalne, bez względu na rodzaj oparcia lub podwieszenia, bez względu także na rodzaj materiału;
- 18) „istniejącym zakładzie o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej” - należy przez to rozumieć istniejący w czasie sporządzania Planu zakład chemiczny zlokalizowany przy ul. Łukasiewicza 11;
- 19) „powierzchni sprzedaży” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni sprzedaży wszystkich pomieszczeń handlowych w każdym budynku usługowym;

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

Rozdział 2

Przepisy ogólne w zakresie sieci uzbrojenia technicznego

§ 6. Przepisy generalne dla sieci uzbrojenia technicznego:

- 1) przepisy niniejszego rozdziału dotyczą przesyłowych i rozdzielczych sieci uzbrojenia technicznego wszelkiego rodzaju, w postaci nadziemnych, naziemnych i podziemnych przewodów i urządzeń, z wyłączeniem sieci indywidualnego uzbrojenia technicznego realizowanych na potrzeby wyposażenia danej działki budowlanej, dla których należy stosować przepisy rozdziału 3;
- 2) ustala się docelowe pełne wyposażenie obszaru Planu w sieci uzbrojenia, a w tym m. in: w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, gazową;
- 3) powiązania sieci uzbrojenia technicznego obszaru Planu z układem sieci gminnych realizowane będą poprzez budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami i budowlami technicznymi;
- 4) przewidywane w Planie sieci służące do zaopatrzenia ludności są celami publicznymi w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 5) przewodowe sieci uzbrojenia technicznego będą prowadzone w obrębie linii rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem prowadzenia sieci na całym obszarze Planu;
- 6) lokalizację nieliniowych urządzeń i budowli technicznych stanowiących części sieci uzbrojenia technicznego, w szczególności stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni, urządzeń telekomunikacyjnych, dopuszcza się na całym obszarze Planu, z zasadami realizacji i ograniczeniami ustalonymi dla poszczególnych rodzajów sieci;
- 7) nakazuje się zapewnienie dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych;
- 8) realizacja sieci w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym;
- 9) oznakowanie przeszkodowe obiektów wysokościowych zgodnie z przepisami odrębnymi prawa lotniczego;
- 10) nakazuje się realizację sieci z utrzymaniem przepustowości rowów odwadniających, w szczególności rowu oznaczonego literą „w” znajdującego się w terenie 4UC/U/P, 5UC/U/P oraz 1KDD i 2KDD.

§ 7. Przepisy dla sieci wodociągowych:

- 1) ustala się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo – gospodarczych, technologicznych oraz do celów ochrony p.poż. i dla sytuacji kryzysowych ze źródeł publicznego zaopatrzenia w wodę poprzez sieć wodociągową gminną,
- 2) ustala się zaopatrzenie sieci wodociągowych w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych, awaryjnych i kryzysowych.

§ 8. Przepisy dla sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej:

- 1) ustala się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego odbioru ścieków bytowych, gospodarczych, komunalnych, przemysłowych przez gminną sieć kanalizacji sanitarnej odprowadzającą ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w układzie sieci rozdzielczych;
- 3) dla sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się dowolne rozwiązania techniczne obejmujące m. in. szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem cieków naturalnych lub rowów tworzących gminny układ odwadniający.
- 4)

§ 9. Przepisy dla sieci elektroenergetycznych:

- 1) ustala się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się odnawialne źródła energii z wykluczeniem pozyskiwania energii wiatrowej;
- 3) ustala się prowadzenie sieci o napięciu do 15kV wyłącznie w formie doziemnej;
- 4) dopuszcza się napowietrzną formę realizacji dla sieci oświetlenia ulicznego, a dla sieci o napięciu do 15kV wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznych prowadzenia sieci

- w formie doziemnej kablowej;
- 5) ustala się konieczność prowadzenia sieci średnich napięć i niskich napięć po oddzielnych trasach;
 - 6) dla istniejących napowietrznych sieci 15kV ustala się:
 - a) strefy potencjalnego oddziaływania szerokości 12m liczone po 6m w obie strony od osi linii,
 - b) docelową likwidację lub przebudowę na formę doziemną,
 - c) dopuszcza się bieżącą konserwację sieci i remonty z wykluczeniem rozbudowy, przebudowy w formie napowietrznej;
 - 7) dla istniejących napowietrznych sieci 110kV ustala się:
 - a) strefy potencjalnego oddziaływania o szerokości 38m liczone po 19m w obie strony od osi linii,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci bez przekraczania zasięgiem oddziaływania wyznaczonych w Planie granic stref potencjalnego oddziaływania;
 - 8) w zakresie budowy stacji transformatorowych:
 - a) ustala się teren dla lokalizacji stacji transformatorowej w terenie IIT,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w innych terenach z zapewnionym dostępem do dróg publicznych,
 - c) zakazuje się lokalizacji stacji słupowych w terenie służącym organizacji imprez masowych.

§ 10. Przepisy dla sieci gazowych:

- 1) ustala się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej;
- 2) lokalizowanie stacji gazowych (w szczególności pomiarowych, redukcyjnych) dopuszcza się na całym obszarze Planu, z wykluczeniem lokalizacji w terenach dróg, w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych sieci elektroenergetycznych i w terenie służącym organizacji imprez masowych.

§ 11. Przepisy dla sieci telekomunikacyjnych:

- 1) ustala się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego dostępu do sieci telekomunikacyjnych;
- 2) w terenie 1UC/U i 2UC/U/P ogranicza się możliwość lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej do przedsięwzięć stanowiących co najwyżej przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dla stacji nadawczych i nadawczo - odbiorczych ustala się odsunięcie od pasów dróg 1KDG/Z i 1KDZ na minimum 70m.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów

§ 12. 1. Dla terenu 1UC/U ustala się przeznaczenie: teren handlu wielkopowierzchniowego i usług, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², usługi gastronomii, kultury i sztuki, oświaty, rozrywki, sportu, rekreacji, hotelarstwa, turystyki, wystawiennictwa, biurowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) parki technologiczne, parki naukowe i parkingi wielopoziomowe realizowane na powierzchni do 50% działki budowlanej,
 - b) stacja paliw - realizowana na powierzchni działki budowlanej do 3000m²,
 - c) organizacja imprez masowych - realizowana w granicach wyznaczonych na rysunku Planu,
 - d) infrastruktura techniczna.

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

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zasady realizacji przeznaczenia:

- 1) dopuszcza się realizację usług handlu w formie budynków handlowych lub zespołów pomieszczeń handlowych (galerii handlowych);
- 2) nakazuje się realizację powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² w każdym budynku usługowym;
- 3) dopuszcza się maksimum jedną stację paliw, której może towarzyszyć myjnia samochodów lub

- stacja tankowania gazem;
- 4) nakazuje się realizację usług kultury i sztuki, rozrywki lub rekreacji wraz z usługami gastronomii o powierzchni użytkowej minimum 5% powierzchni użytkowej innej zabudowy usługowej czy handlowej zlokalizowanej na działce budowlanej;
 - 5) usługami kultury i sztuki, rozrywki lub rekreacji w rozumieniu pkt. 4, są usługi związane z działalnością artystyczną, działalnością obiektów kulturalnych, działalnością rozrywkową, w szczególności: kina, teatry, salony prasowe lub księgarnie, domy kultury, sale taneczne, sale lub sklepy muzyczne, kolekcjonerskie oraz szeroko rozumiana rozrywka i rekreacja taka jak salony bilardowe, spa, fitness wraz z towarzyszącą gastronomią;
 - 6) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii – zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku - w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
 - 7) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych poza stanowiskami niezbędnymi dla obsługi przeznaczenia występującego na danej działce budowlanej;
 - 8) zakazuje się handlu hurtowego, centrów logistycznych lub spedycyjnych oraz lokalizowania składów i magazynów niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym realizowanym na danej działce budowlanej;
 - 9) ustala się możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych i budowli towarzyszących: rekreacyjnych i wypoczynkowych, budowli w postaci pomników, architektury ogrodowej, fontann, obudowy śmietników, boksów na wózki sklepowe, jak również zieleni;
 - 10) zakazuje się budowy zadaszeń lub wiat nad parkingami naziemnymi;
 - 11) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy maksimum 60%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20%;
- 4) minimalna intensywność zabudowy 0,001, maksymalna intensywność zabudowy 1,8;
- 5) dopuszcza się bilansowanie wskaźników urbanistycznych ustalonych w pkt. 2, 3 i 4 z uwzględnieniem powierzchni terenu drogi wewnętrznej 1KDw;
- 6) wysokość zabudowy maksimum 14m;
- 7) nie ogranicza się wysokości dla obiektów technologicznych, inżynierskich (w szczególności kominów, szczytów, masztów);
- 8) dla dachów o połaciach widocznych na elewacjach ustala się przekrycia dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci maksimum 40°;
- 9) dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu do 15° oraz dowolność kształtowania dachów schowanych za ścianami attykowymi, ogniomurami, dachów pograżonych;
- 10) dopuszcza się przekrycia krzywoliniowe;
- 11) ustalone formy geometrii dachów dotyczą głównych połaci dachu - nie dotyczą świetlików dachowych, obudowy urządzeń technologicznych w szczególności maszynowni, wentylatori;
- 12) oznakowanie przeszkodowe obiektów wysokościowych zgodnie z przepisami odrębnymi prawa lotniczego;
- 13) ograniczenia w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15kV:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, wiat przystankowych w zasięgu zagrożeń i uciążliwości linii,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów, gromadzenia materiałów, odpadów oraz sadzenia roślinności, której naturalna wysokość może przekroczyć 3m,
 - c) zakaz usuwania ziemi w sposób mogący naruszyć konstrukcje wsporcze,
 - d) roboty budowlane w strefie, szczególnie z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego, wymagają wykonywania z zachowaniem zasad bezpieczeństwa,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem;
- 14) zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi

o transporcie kolejowym;

15) ustala się ograniczenia dla zabudowy istniejącej, a kolidującej z ustaleniami Planu:

- a) dla obiektów budowlanych kolidujących z ustalonym przeznaczeniem ustala się, że do czasu realizacji ustaleń Planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, z dopuszczeniem wyłącznie bieżącej konserwacji,
- b) dla istniejącej zabudowy niezgodnej z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jej przebudowę i nadbudowę w istniejącym obrysie, zaś rozbudowę należy prowadzić z uwzględnieniem wyznaczonej linii zabudowy,
- c) dla istniejącej zabudowy niezgodnej z zasadami kształtowania zabudowy, dopuszcza się jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę z zakazem zwiększania kolizji z ustaleniami Planu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) terenu nie obejmuje się ochroną akustyczną;
- 2) przy realizacji obiektów użyteczności publicznej nakazuje się uwzględnienie istniejącego zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej z zachowaniem bezpiecznej odległości od tego zakładu;
- 3) nakazuje się maksymalne nasycenie działki budowlanej zielenią poprzez wprowadzanie nasadzeń drzew z podszytem krzewów na powierzchniach biologicznie czynnych, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami technicznymi (kolizje z uzbrojeniem terenu);
- 4) nakazuje się zakładanie pasów zieleni wzdłuż dróg wyznaczonych w Planie;
- 5) na elewacjach zabudowy stałej zakazuje się stosowania sidingu, drewna w postaci bali oraz blach profilowanych za wyjątkiem kasetonów z blachy trapezowej.

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

- 1) ustala się sytuowanie przynajmniej części budynku główną kalenicą lub główną osią na siatce prostokątnej względem granicy działki budowlanej;
- 2) zakazuje się stosowania materiałów odblaskowych;
- 3) dla tynków i betonów barwionych w masie ustala się nasycenie do 4040 wg. systemu NCS (Natural Colour System), dopuszczając większą pigmentację dla detali, akcentów architektonicznych i w przypadku stosowania kolorystyki znaków firmowych;
- 4) w pokryciach dachów widocznych na elewacjach zakazuje się:
 - a) stosowanie blach falistych, gontów, trzciny, słomy,
 - b) stosowanie odcieni koloru niebieskiego i zieleni.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń o cechach użytkowych lub estetycznych w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu, nie zagrażający bezpieczeństwu publicznemu, w tym nie utrudniający dostępu służb ratowniczych, bezpieczeństwa publicznego;
- 2) ustalenia w zakresie tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) ustala się maksymalną wysokość urządzeń reklamowych w szczególności pylonów, masztów flagowych na 30m,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam na elewacjach budynków na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni danej elewacji,
 - c) dopuszcza się lokalizację reklam na terenie działki budowlanej w postaci maksimum dwóch urządzeń reklamowych o powierzchniach reklamowych maksimum 20m² każdy,
 - d) nie ogranicza się ilości pylonów i masztów flagowych,
 - e) dopuszcza się lokalizację reklam na masztach, kominach, urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - f) zakazuje się lokalizacji reklam na ogrodzeniach,
 - g) dopuszcza się lokalizację reklam świetlnych minimum 60m od drogi 1KDG/Z;
- 3) ustalenia w zakresie ogrodzeń:

- a) lokalizacja ogrodzeń nie bliżej niż 0,5m od sieci gazowej,
- b) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych 1,6m od poziomu terenu,
- c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyższych uwarunkowanych technologicznie,
- d) ustala się ogrodzenia ażurowe z dopuszczeniem ogrodzeń pełnych uwarunkowanych technologicznie lub spełniających rolę ekranów izolacyjnych,
- e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub drewnianych.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg 1KDG/Z, 2KDD lub 1KDw;
- 2) dopuszcza się tworzenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10m;
- 3) dla ciągów pieszych nakazuje się stosowanie nawierzchni twardych, betonowych, kostkowych, klinkierowych, brukowych, z elementów prefabrykowanych, tłuczniowych, żwirowych, lub też z tworzyw sztucznych;
- 4) dla terenów przeznaczonych dla ruchu pojazdów nakazuje się stosowanie nawierzchni bitumicznych, betonowych, kostkowych, klinkierowych, brukowych, lub z elementów prefabrykowanych;
- 5) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w ramach działki budowlanej według następujących minimalnych wskaźników wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) dla usług biurowych - 25 miejsc postojowych (m.p.)/1000m² powierzchni użytkowej (p.uż.),
 - b) dla usług handlu - 20 m.p./1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla targowisk plenerowych - 35 m.p./1000 m² powierzchni targowej, a dla targowisk w postaci hal targowych 1,5 m.p./stoisko,
 - d) dla usług oświaty - 30 m.p./100 zatrudnionych,
 - e) dla usług gastronomii - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) dla usług sportu, rozrywki i rekreacji - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - g) usług hotelarstwa i turystyki - minimum 35 miejsc postojowych / 100 miejsc hotelowych,
 - h) dla usług kultury - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - i) dla usług finansowych - 40 m.p./1000 m² p.uż.,
 - j) dla usług zdrowia - 10 m.p./1000 m² p.uż., lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe/1 gabinet lekarski,
 - k) dla usług komunikacji - 1 m.p./100m² p.uż.,
 - l) dla innych usług - 20 m.p./1000m² p.uż.,
 - m) dla parków technologicznych, naukowych - 35 m.p./100 zatrudnionych,
 - n) dla parkingów o ponad 20 m.p. nakazuje się zapewnienie minimum jednego miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej na 20m.p.;
- 6) dopuszcza się realizację parkingów zarówno w formie podziemnej, na powierzchni terenu, wbudowanej w budynki oraz w formie parkingów wielopoziomowych;
- 7) zakazuje się lokalizacji naziemnych jednokondygnacyjnych budynków garażowych.

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

- 1) dla przewodowego uzbrojenia technicznego ustala się realizację w formie doziemnej;
- 2) dopuszcza się inne prowadzenie przewodowego uzbrojenia technicznego, jeżeli jest to uwarunkowane technologicznie;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się maksymalne zagospodarowanie wód w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub urządzeń wodnych,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do gminnego układu odwadniającego,
 - c) dla powierzchni narażonych na zanieczyszczenie i wymagających stosowania urządzeń podczyszczających wody opadowe, roztopowe lub odciekowe, (w szczególności miejsca gromadzenia odpadów, parkingi, drogi, place manewrowe pojazdów), wymagane stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do gruntu oraz umożliwiających zbieranie

- ścieków,
- d) z dachów – dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe do gruntu;
- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej, z odnawialnych źródeł energii cieplnej z wyłączeniem energii wiatrowej, ze źródeł zasilanych z sieci elektroenergetycznej lub z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się stosowanie kominków wyłącznie jako dodatkowych źródeł ciepła,
 - c) zakazuje się stosowania paliw węglowych, biomasy, peletów, ekogroszku;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się odnawialne źródła energii z wykluczeniem pozyskiwania energii wiatrowej,
 - c) dopuszcza się stosowanie agregatów prądotwórczych;
 - 9) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakazuje się usuwanie odpadów,
 - b) nakazuje się wyposażenie działki budowlanej w urządzenia do gromadzenia odpadów,
 - c) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości;
 - 10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej - dopuszcza się wszelkie indywidualne urządzenia nie stanowiące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (dotyczy procedury scaleniowo-podziałowej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami):

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 10.000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki 50m, a dla stacji paliw 30m;
- 3) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do pasa drogi 1KDw lub 1KDG/Z;
- 4) wydzielane drogi o szerokości minimum 10m;
- 5) przepisy pkt. 1 - pkt. 4 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

11. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 10.000m². Wielkość ta nie dotyczy działki wydzielanej na potrzeby stacji paliw, dla której dopuszcza się minimalną powierzchnię 3000m² lub działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

12. Ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 30%.

13. Zasady zagospodarowania terenu służącego organizacji imprez masowych:

- 1) ustala się granice terenu służącego organizacji imprez masowych zgodnie z rysunkiem Planu;
- 2) nakazuje się oddzielenie ciągów pieszych od dróg komunikacji kołowej i stref parkowania;
- 3) ustala się kształtowanie nawierzchni terenu w sposób nie utrudniający dostępu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) nakazuje się dostosowanie nawierzchni terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) nakazuje się stosowanie nawierzchni wykluczających poślizg, stabilnych, o szerokości przejść min. 1,5m, z obowiązkowym obniżeniem krawężników do poziomu jedni w obszarach przejść dla pieszych;
- 6) nakazuje się zapewnienie pełnego zabezpieczenia uczestników w ogólnie dostępne toalety, z dopuszczeniem lokalizacji toalet przenośnych, w ilości minimum liczonej na 1000 osób: dla mężczyzn 5 toalet z sedesami i 8 toalet z pisuarami, zaś dla kobiet 5 toalet z sedesami;
- 7) ustalenia w zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy służące wyłącznie organizacji imprez masowych oraz przeznaczone do czasowego użytkowania wyłącznie na czas trwania tych imprez,

- b) lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych w granicach terenu służącego organizacji imprez masowych, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 13. 1. Dla terenów 1-5UC/U/P ustala się przeznaczenie – tereny handlu wielkopowierzchniowego, usług i produkcji, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi handlu, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², usługi, obsługa komunikacji, rzemiosło, produkcja, parki technologiczne, naukowe; przemysłowe, składy i magazyny,
 - b) w terenie 3UC/U/P przeznaczenie podstawowe obejmuje także gospodarkę odpadami w postaci zagospodarowania odpadów, dezintegracji, segregowania, przerobu, odzysku i recyklingu odpadów oraz składowania lub skupu surowców wtórnych,
 - c) w terenach 4-5UC/U/P przeznaczenie podstawowe obejmuje także gospodarkę odpadami w postaci skupu surowców wtórnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

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

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zasady realizacji przeznaczenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii – zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku - w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) z zakresu przeznaczenia podstawowego zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkami, w ramach których dopuszcza się:
 - a) zabudowę przemysłową lub magazynową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1ha,
 - b) centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2ha,
 - c) zabudowę usługową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4ha,
 - d) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5ha,
 - e) stacje obsługi lub remontowe środków transportu,
 - f) punkty do zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu,
 - g) instalacje do przetwórstwa owoców, warzyw, produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich, produkcji wyrobów cukierniczych,
 - h) instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych,
 - i) browary lub słodownie, gorzelnie i zakłady przetwarzające alkohol etylowy oraz wytwarzające napoje alkoholowe,
 - j) instalacje do wytwarzania produktów przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych,
 - k) instalacje do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych,
 - l) instalacje do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów,
 - m) instalacje do produkcji lub montowania pojazdów, sprzętu mechanicznego lub produkcji silników,
 - n) stolarnie,
 - o) instalacje do produkcji lub wykorzystujących półprodukty poliuretanowe, polietylenowe, polipropylenowe i polistyrenowe,
 - p) instalacje do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych;
- 3) powierzchnie zabudowy lub powierzchnie użytkowe, o jakich jest mowa w lit. a-d należy definiować zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- 4) zakazuje się lokalizowania inwestycji o ponadnormatywnych lub nienormowanych emisjach niezorganizowanych (niemożliwych do określenia miejsca, czasu i wielkości, wprowadzanych bez pośrednictwa środków technicznych) nie dających się zneutralizować w obszarze nieruchomości (powodujących powstawanie lotnych związków organicznych, odorów, pyłów);
- 5) w terenach 4-5UC/U/P zakazuje się lokalizowania usług związanych z ochroną zdrowia, oświatą, kulturą, wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i placówek karnych lub opiekuńczo-wychowawczych, przy czym zakazy te nie dotyczą funkcji uzupełniających realizowanych w ramach wiodącej funkcji terenu (w szczególności sal rekreacyjnych, bibliotecznych dla pracowników, przyzakładowych przychodni i gabinetów lekarskich);
- 6) zakazuje się lokalizacji centrów logistycznych i spedycyjnych;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami, poza terenem 3UC/U/P, zakazuje się stosowania procesów chemicznych lub termicznych;
- 8) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych przewożących materiały niebezpieczne;
- 9) ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i budowli towarzyszących: rekreacyjnych i wypoczynkowych, budowli w postaci pomników, architektury ogrodowej, fontann, urządzeń budowlanych, w szczególności obudowy śmietników, boksów na wózki sklepowe, jak również zieleni;
- 10) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy maksimum 60%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20%;
- 4) wysokość zabudowy maksimum 14m;
- 5) nie ogranicza się wysokości dla obiektów technologicznych, inżynierskich (w szczególności kominów, szybów, masztów);
- 6) dla dachów o połaciach widocznych na elewacjach ustala się przekrycia dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci maksimum 40°;
- 7) dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu do 15° oraz dowolność kształtowania dachów schowanych za ścianami attykowymi, ogniomurami, dachów pograżonych;
- 8) dopuszcza się przekrycia krzywoliniowe jak i dachy szedowe bez ograniczania dla nich nachyleń połaci;
- 9) ustalone formy geometrii dachów dotyczą głównych połaci dachu - nie dotyczą świetlików dachowych, obudowy urządzeń technologicznych w szczególności maszynowni, wentylatori;
- 10) minimalna intensywność zabudowy 0,001, maksymalna intensywność zabudowy 1,8;
- 11) oznakowanie przeszkodowe obiektów wysokościowych zgodnie z przepisami odrębnymi prawa lotniczego;
- 12) ograniczenia w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15kV i 110kV:
 - d) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, wiat przystankowych w zasięgu zagrożeń i uciążliwości linii,
 - e) zakaz tworzenia hałd, nasypów, gromadzenia materiałów, odpadów oraz sadzenia roślinności, której naturalna wysokość może przekroczyć 3m,
 - f) zakaz usuwania ziemi w sposób mogący naruszyć konstrukcje wsporcze,
 - g) roboty budowlane w strefie, szczególnie z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego, wymagają wykonywania z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i zgodności z przepisami odrębnymi,
 - h) zakaz lokalizacji obiektów zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem;
- 13) zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym;
- 14) ustala się ograniczenia dla zabudowy istniejącej, a kolidującej z ustaleniami Planu:

- a) dla obiektów budowlanych kolidujących z ustalonym przeznaczeniem ustala się, że do czasu realizacji ustaleń Planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, z dopuszczeniem wyłącznie bieżącej konserwacji,
- b) dla istniejącej zabudowy niezgodnej z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jej przebudowę i nadbudowę w istniejącym obrysie, zaś rozbudowę należy prowadzić z uwzględnieniem wyznaczonej linii zabudowy,
- c) dla istniejącej zabudowy niezgodnej z zasadami kształtowania zabudowy, dopuszcza się jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę z zakazem zwiększania kolizji z ustaleniami Planu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) przy realizacji obiektów użyteczności publicznej nakazuje się uwzględnienie istniejącego zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej z zachowaniem bezpiecznej odległości od tego zakładu;
- 2) terenów nie obejmuje się ochroną akustyczną;
- 3) nakazuje się maksymalne nasycenie działki budowlanej zielenią drzew i krzewów poprzez wprowadzanie nasadzeń drzew z podszytem krzewów na powierzchniach biologicznie czynnych i wzdłuż granic działek budowlanych, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami technicznymi (kolizje z uzbrojeniem terenu);
- 4) nakazuje się zakładanie pasów zieleni wzdłuż dróg wyznaczonych w Planie;
- 5) nakazuje się ochronę istniejących urządzeń odwadniających odprowadzających wody opadowe i roztopowe, w szczególności rowu oznaczonego literą "w" znajdującego się w terenach 4-5UC/U/P:
 - a) nakazuje się utrzymanie przepustowości rowów,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy czy zmiany przebiegu w sposób gwarantujący prawidłowe odprowadzanie wód z terenów przyległych.

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

- 1) ustala się sytuowanie przynajmniej części budynku główną kalenicą lub główną osią na siatce prostokątnej względem granicy działki budowlanej;
- 2) dla tynków i betonów barwionych w masie ustala się nasycenie do 2020 wg. systemu NCS (Natural Colour System), dopuszczając większą pigmentację dla detali, akcentów architektonicznych i w przypadku stosowania kolorystyki znaków firmowych;
- 3) zakazuje się stosowania w pokryciach dachowych gontów, trzciny, słomy.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń o cechach użytkowych lub estetycznych w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu, nie zagrażający bezpieczeństwu publicznemu, w tym nie utrudniający dostępu służb ratowniczych, bezpieczeństwa publicznego;
- 2) ustalenia w zakresie tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) maksymalna wysokość urządzeń reklamowych w szczególności pylonów, masztów flagowych - 20m,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam na elewacjach budynków na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni danej elewacji,
 - c) dopuszcza się lokalizację reklam na terenie działki budowlanej w postaci maksimum jednego urządzenia reklamowego o powierzchni reklamowej maksimum 20m²,
 - d) nie ogranicza się ilości pylonów i masztów flagowych,
 - e) dopuszcza się lokalizację reklam na masztach, kominach, urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - f) zakazuje się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- 3) ustalenia w zakresie ogrodzeń:
 - a) lokalizacja ogrodzeń nie bliżej niż 0,5m od sieci gazowej,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych 2,2m od poziomu terenu,

- c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyższych uwarunkowanych technologicznie,
- d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i drewnianych.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 2) dopuszcza się tworzenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10m;
- 3) w terenach 1UC/U/P i 5UC/U/P dopuszcza się obsługę kolejową, z uwzględnieniem przepisów odrębnych o transporcie kolejowym;
- 4) dla ciągów pieszych nakazuje się stosowanie nawierzchni twardych, bitumicznych, betonowych, kostkowych, klinkierowych, brukowych, z elementów prefabrykowanych, tłuczniowych, żwirowych lub z tworzywa sztucznego;
- 5) dla terenów przeznaczonych dla ruchu pojazdów nakazuje się stosowanie nawierzchni bitumicznych, betonowych, kostkowych, klinkierowych, brukowych lub z elementów prefabrykowanych;
- 6) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w ramach działki budowlanej według następujących minimalnych wskaźników wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) dla usług biurowych - 25 miejsc postojowych (m.p.)/1000m² powierzchni użytkowej (p.uż.),
 - b) dla usług handlu - 20 m.p./1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla hurtowni - 10 m.p./1000 m² p.uż.,
 - d) dla usług gastronomii - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) usług hotelarstwa i turystyki - minimum 35 miejsc postojowych / 100 miejsc hotelowych,
 - f) dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze lub diagnostyczne,
 - g) dla obsługi komunikacji - 1 m.p./100m² p.uż.,
 - h) dla innych usług - 20 m.p./1000m² p.uż.,
 - i) dla składów i magazynów - 10 m.p./100 zatrudnionych,
 - j) dla zakładów produkcyjnych, parków technologicznych, naukowych - 35 m.p./100 zatrudnionych,
 - k) dla parkingów o ponad 20 m.p. nakazuje się zapewnienie minimum jednego miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej na 20m.p.;
- 7) dopuszcza się realizację parkingów zarówno w formie podziemnej, na powierzchni terenu, wbudowanej w budynki oraz w formie parkingów wielopoziomowych;
- 8) w terenie 2UC/U/P zakazuje się lokalizowania naziemnych jednokondygnacyjnych budynków garażowych.

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

- 1) dla przewodowego uzbrojenia technicznego ustala się realizację w formie doziemnej;
- 2) dopuszcza się inne prowadzenie przewodowego uzbrojenia technicznego, jeżeli jest to uwarunkowane technologicznie;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się maksymalne zagospodarowanie wód w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub urządzeń wodnych,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do gminnego układu odwadniającego,
 - c) dla powierzchni narażonych na zanieczyszczenie i wymagających stosowania urządzeń podczyszczających wody opadowe, roztopowe, odciekowe, (w szczególności miejsca gromadzenia odpadów, parkingi, drogi, place manewrowe pojazdów), wymagane stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do gruntu oraz umożliwiających zbieranie ścieków,
 - d) z dachów – dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe do gruntu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

- b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego wyłącznie w przypadkach uwarunkowanych technologicznie i braku możliwości włączenia do sieci;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej, z odnawialnych źródeł energii cieplnej z wyłączeniem energii wiatrowej, ze źródeł zasilanych z sieci elektroenergetycznej lub z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się indywidualne źródła (zbiorniki) gazowe lub paliwa ropopochodne wyłącznie w przypadku braku możliwości korzystania z sieci gazowej,
 - c) dopuszcza się stosowanie kominków wyłącznie jako dodatkowych źródeł ciepła,
 - d) zakazuje się stosowanie paliw węglowych, biomasy, peletów, ekogroszku,
 - e) dopuszcza się wytwarzanie ciepła dla celów technologicznych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem pozyskiwania energii wiatrowej,
 - c) dopuszczenie stosowania agregatów prądotwórczych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) ustala się usuwanie lub odzysk, przy czym w terenach 1,2,4,5 UC/U/P odzysk ogranicza się tylko do możliwości odzysku własnych odpadów,
 - b) nakazuje się wyposażenie działki budowlanej w urządzenia do gromadzenia odpadów,
 - c) nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej - dopuszcza się wszelkie indywidualne urządzenia nie stanowiące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (dotyczy procedury scaleniowo-podziałowej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami):

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 3.000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi 50m;
- 3) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do pasa drogi 2KDD;
- 4) wydzielane drogi o szerokości minimum 10m;
- 5) przepisy pkt. 1 - pkt. 4 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

11. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 3.000m². Wielkość ta nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

12. Ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 30%.

§ 14. 1. Dla terenów 1-2IT ustala się przeznaczenie: tereny obsługi infrastruktury technicznej, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obsługa uzbrojenia technicznego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.

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

- 1) w terenie 1IT możliwość lokalizacji elementów uzbrojenia technicznego w postaci zabudowy, przewodów instalacji inżynierskich, budowli i urządzeń technicznych;
- 2) w terenie 2IT możliwość lokalizacji elementów uzbrojenia technicznego w postaci, przewodów uzbrojenia technicznego, budowli i urządzeń technicznych, z jednoczesnym zakazem zabudowy;
- 3) dla terenu 1IT ustala się:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku Planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy maksimum 100%,
 - d) minimalna intensywność zabudowy 0,001, maksymalna intensywność zabudowy 1,0,

- e) maksymalna wysokość zabudowy 7m,
- f) dopuszcza się: główne połączenia dachów w układzie dwu lub wielospadowym o nachyleniu połączeń dachowych widocznych na elewacjach do 30°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° oraz dachy płaskie o nachyleniu do 15° lub przekrycia krzywoliniowe;
- 4) tereny 1-2IT są przeznaczane na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 5) zagospodarowanie terenu 2IT w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%;
- 7) terenów nie obejmuje się ochroną akustyczną;
- 8) dla obiektów budowlanych o wysokości nie mniejszej niż 50m npt obowiązuje stosowanie oznakowania przeszkodowego zgodnie z przepisami odrębnymi prawa lotniczego;
- 9) obsługa komunikacyjna - z przyległych dróg, bez konieczności zapewniania miejsc postojowych w ramach terenów;
- 10) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2;
- 11) obowiązują ograniczenia w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15kV i 110kV:
 - a) zakaz tworzenia hałd, nasypów, gromadzenia materiałów, odpadów oraz sadzenia roślinności, której naturalna wysokość może przekroczyć 3m,
 - b) zakaz usuwania ziemi w sposób mogący naruszyć konstrukcje wsporcze,
 - c) roboty budowlane w strefie, szczególnie z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego, wymagają wykonywania z zachowaniem zasad bezpieczeństwa,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem.

3. Nie przewiduje się scalania nieruchomości i ich ponownego podziału dotyczącego procedury scaleniowo-podziałowej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 50m². Wielkość ta nie dotyczy działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

5. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0,1%.

Rozdział 4

Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji, w tym terenów wyznaczonych dróg

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

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru Planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem wyznaczonych w Planie dróg, z dopuszczeniem budowy innych dróg wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach szczegółowych rozdziału 3;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru Planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają:
 - a) istniejąca droga (ul. Geodetów) wraz z poszerzeniem, w Planie oznaczona 1KDG/Z,
 - b) istniejąca droga (Al. Armii Krajowej), w Planie oznaczona 2KDZ,
 - c) istniejąca droga (ul. Łukasiewicza) wraz z poszerzeniem, w Planie oznaczona 1KDZ przechodząca w 1KDD;
- 3) dla terenu 1KDG/Z ustala się:
 - a) przeznaczenie - droga klasy głównej - docelowo klasy zbiorczej,
 - b) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie - droga klasy głównej,
 - c) termin wykonywania tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania określa się do czasu zrealizowania wschodniej obwodnicy Wołomina (zwanej umownie G 635),
 - d) ustala się docelowe bezkolizyjne skrzyżowanie z terenami kolejowymi;
- 4) dla terenów 1KDZ i 2KDZ ustala się przeznaczenie - drogi klasy zbiorczej;
- 5) dla terenów 1KDD i 2KDD ustala się przeznaczenie - drogi klasy dojazdowej;
- 6) dla terenu 1KDw ustala się przeznaczenie - droga wewnętrzna;

- 7) wyznaczone w Planie drogi KDG/Z, KDZ i KDD są terenami przeznaczanymi na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 8) szerokość i lokalizacja wyznaczonych terenów dróg - zgodna z rysunkiem Planu;
- 9) dla dróg KDG/Z i KDZ nakazuje się stosowanie rozwiązań i parametrów technicznych umożliwiających prowadzenie komunikacji autobusowej (odpowiednia szerokość i nośność jezdni);
- 10) lokalizację zatok przystankowych komunikacji zbiorowej, pętli, przystanków, wiat przystankowych dopuszcza się na całym obszarze Planu;
- 11) dopuszcza się realizację zabudowy, obiektów i konstrukcji budowlanych, w tym również tymczasowych, małej architektury czy urządzeń ulicznych w zakresie:
 - a) związanych z budową i utrzymaniem dróg,
 - b) urządzeń technicznych służących zachowaniu lub poprawie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) elementów informacji wizualnej (w szczególności słupków kierunkowych z nazwami miejscowości lub ulic, nazwami obiektów, słupów i tablic ogłoszeniowych, zegarów ulicznych),
 - e) zagospodarowujących przestrzeń publiczną oraz urządzeń ulicznych lub małej architektury (w szczególności: ławek, gazonów kwiatowych, murków oporowych),
 - f) urządzeń zbierania odpadów (koszy lub pojemników podziemnych),
 - g) wiat przystankowych, także zintegrowanych z kioskami;
- 12) zakazuje się lokalizowania innej zabudowy niż wymieniona w pkt. 10, lit. g, w szczególności kiosków, pawilonów handlowych lub gastronomicznych, także tymczasowych;
- 13) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń;
- 14) dopuszcza się wprowadzanie zieleni;
- 15) zagospodarowanie terenu 1KDG/Z w sąsiedztwie linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym;
- 16) dla obiektów budowlanych istniejących, a kolidujących z wyznaczonymi terenami dróg, ustala się, że do czasu realizacji ustaleń Planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, z dopuszczeniem wyłącznie bieżącej konserwacji;
- 17) nakazuje się ochronę istniejących urządzeń odwadniających odprowadzających wody opadowe i roztopowe, w szczególności rowu i przepustów w terenie 1KDD i 2KDD:
 - a) obowiązuje utrzymanie przepustowości rowów,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, skanalizowania i realizacji przepustów czy zmiany przebiegu pod warunkiem zachowania przepustowości i w sposób gwarantujący prawidłowe odprowadzanie wód z terenów przyległych;
- 18) dla terenów dróg ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0,1%.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie
/-/ Marcin Dutkiewicz

- 1) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, 2013 r. poz. 153.
- 2) Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21.
- 3) wraz z uchwałą Nr XIX-81/2012 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 19 września 2012 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki w uchwale Nr XV-28/2012 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Strefa usługowo - produkcyjna w rejonie ulic Geodetów i Łukasiewicza w Wołominie".

**do Uchwały Nr XXV-35/2013 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 20.03.2013 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. "Strefa usługowo - produkcyjna w rejonie ulic Geodetów i Łukasiewicza w Wołominie"**

MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO pn. "STREFA USŁUGOWO - PRODUKCYJNA W REJONIE ULIC GEODETÓW I ŁUKASIEWICZA W WOŁOMINIE"

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN

ZALĄCZNIK NR 2
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DO UCHWAŁY NR VIII/650/11 RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE
Z DNIA 14 PAŹDZIERNIKA 2011 ROKU W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN

skala 1:10 000

OZNACZENIA OBYWIAZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICE TERENU SŁUŻĄCEGO ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH

OZNACZENIA OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- 1UCIU - TEREN HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO I USŁUG
- 1SUCUP - TERENY HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO, USŁUG I PRODUKCJI
- 1-2IT - TERENY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1KDZ - DROGA KLASY GŁÓWNEJ - DOCELOWO KLASY ZBIORCZEJ
- 1-2KDZ - DROGI KLASY ZBIORCZEJ
- 1-2KDD - DROGI KLASY DOJAZDOWEJ
- 1KDw - DROGA WEWNĘTRZNA
- 1-2KDD - NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1-2KDD - WARTOŚCI LICZBOWE PODANE W METRACH STANOWIĄCE USTALENIA PLANU
- EE110KV - GRANICE STREF POTENCJALNEGO ODDZIAŁYWANIA NAPIĘTRZYCH SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH 110KV

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- W - RÓWY ODWADNIAJĄCE
- GRANICA TERENU KOLEJOWEGO ZAMKNIĘTOGO
- PROJEKTOWANY NOWY TOR LINII KOLEJOWEJ
- POSTULOWANA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DROGE
- DW (nr 635) - droga wojewódzka
- DP - droga powiatowa
- KK (E75) - tereny kolejowe - zamknięte
- POMIARY INFORMACYJNE

Skala 1 : 10 000
0 10 50 100 m

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE
z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Strefa usługowo - produkcyjna w rejonie ulic Geodetów i Łukasiewicza w Wołominie"

ZAŁĄCZNIK NR 2

do Uchwały Nr XXV-35/2013 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 20.03.2013 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. "Strefa usługowo - produkcyjna w rejonie ulic Geodetów i Łukasiewicza w Wołominie"

- ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU PLANU

Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. "Strefa usługowo - produkcyjna w rejonie ulic Geodetów i Łukasiewicza w Wołominie"

złożonych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami)
oraz według art. 39 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami)

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 Zarządzenie Nr..... Burmistrza Wołomina z dnia.....		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 2 do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			dot. §5.1.6 nieścisłość w postaci nie używania pojęcia „pole powierzchni”, a tylko pojęcia „powierzchnia”	obszar planu	projekt planu (dalej zwany planem) używa pojęcia np. „powierzchnia zabudowy”		nie uwzględniono			Uznano tożsamość używanego pojęcia „powierzchnia” i sugerowanego jako poprawne „pole powierzchni”, tym bardziej, że pojęcie „powierzchnia” bez dodatkowego określenia „pole” jest używane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej zwana upizp)
			dot. §5.1.16 punkt niepotrzebny gdyż powtarza definicję z innych aktów prawnych	obszar planu	plan wprowadza definicję przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko		nie uwzględniono			Definiowane przedsięwzięcia nie mają definicji legalnej tym bardziej obejmującej łącznie także przedsięwzięcia wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000
			dot §12.1.2.c wprowadzone przez plan organizowanie imprez masowych nie jest formą zagospodarowania terenu i należy rozstrzygnąć jakie jest dopuszczalne przeznaczenie obszaru	teren 1UC/U	plan wyznacza granice terenu służącego organizacji imprez masowych oraz wprowadza zasady zagospodarowania terenu oraz wyposażenia w urządzenia techniczne (toalety)		nie uwzględniono			Ustalenia planu w zakresie wyznaczonych granic terenu służącego organizacji imprez masowych są zgodne z wymogami § 15.3.5 upizp oraz §4.12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26. 08. 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej zwane rzmpzp)

			§12.3.1 i inne wprowadzanie zapisów „dopuszcza się” jako budzących wątpliwości co do mocy ich obowiązywania	obszar planu	plan używa pojęcia „dopuszcza się” wprowadzając np. zasady zagospodarowania terenu		nie uwzględniono			Stosowanie pojęcia „dopuszcza się” są zgodne z wymogami standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego a zawartych w § 4 rzmpzp
			§12.3.2 a) zapis niejasny w kontekście używanych pojęć budynków handlowych i budynków usługowych; b) zasadne umożliwienie budowy małych budynków handlowych więc plan powinien określać wyłącznie górne granice powierzchni sprzedaży; c) niezasadne ograniczenie powierzchni zabudowy do 60%	teren 1UC/U	a) plan używa pojęcia budynek handlowy i budynek usługowy b) plan narzuca w terenie 1UC/U obowiązek realizacji powierzchni sprzedaży tylko ponad 2000m2 c) plan ustala maksymalną wielkość powierzchnię zabudowy jako 60% działki budowlanej		nie uwzględniono			a) Plan używa pojęcia budynków usługowych jako pojęcia szerszego niż budynki handlowe. Każdy budynek handlowy będzie budynkiem usługowym, ale odwrotnie - nie zawsze. Budynek usługowy może mieścić różne funkcje - czy to handlowe, czy biurowe, także hotelowe lub też inne zgodnie z przeznaczeniem opisanym w §12.1 b) Narzucanie powierzchni sprzedaży tylko ponad 2000m2 ma na celu wprowadzanie dużych obiektów, dużych inwestorów z eliminacją drobnych kiosków czy pawilonów handlowych. Jednoczesna możliwość tworzenia galerii handlowych daje możliwość różnorodnego kształtowania budynku - poprzez jego rozczłonkowanie zawsze będzie możliwość tworzenia obudowy placu czy dziedzińca; budynek nie musi mieć formy monumentalnego prostopadłościanu - kształt będzie zawsze wynikiem jakości wprowadzanej architektury. c) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy jako 60% działki budowlanej wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - plan nie może naruszać ustaleń Studium zgodnie z art. 20.1 upizp
			§12.3.2 zapis winien być sformułowany „dopuszcza się budowę nie więcej niż jednej stacji paliw”	teren 1UC/U	zapis planu brzmi „dopuszcza się maksimum jedną stację paliw”		nie uwzględniono			Wprowadzony zapis jest zrozumiały i jednoznaczny, a proponowany zapis posiada znaczenie tożsame z zastosowanym
			§12.3.4 słowo „minimum” zastąpić „nie mniejszej niż” lub „minimalnie”; analogicznie „maksimum” zastąpić „nie więcej niż” lub „maksymalnie”	obszar planu	w planie stosowano „ minimum” lub „maksimum”		nie uwzględniono			Wprowadzone sformułowania są zrozumiałe i jednoznaczne, proponowane zapisy posiadają znaczenie tożsame z zastosowanymi
			§12.3.5 definicja wprowadza w tym miejscu planu powinna być przeniesiona do §5 który zawiera definicje pojęć (w uwadze błędnie użyto §1)	teren 1UC/U	§12.3.5 planu definiuje w tym miejscu usługi kultury opisywane w punkcie wcześniejszym		nie uwzględniono			Definicja wprowadzona w pkt.. 5 dotyczy wyłącznie jednego zapisu zawartego w pkt. 4 tego samego ustępu. Nie odnosi się do innych zapisów planu. Właściwsze jest wyjaśnienie pojęcia w miejscu jego jednokrotnego użycia.

			§12.3.7 ustalenia planu nie powinny zawierać zapisów ad. lokalizacji parkingów dla samochodów - te aspekty winny być regulowane organizacją ruchu na drogach;	teren 1UC/U	plan wprowadza zakaz lokalizacji parkingów na samochody ciężarowe - poza stanowiskami niezbędnymi dla obsługi przeznaczenia występującego na danej działce budowlanej		nie uwzględniono			Nie uwzględniono uwagi w zakresie rezygnacji z zakazu lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych. Uznano, że organizacja ruchu jest elementem zmiennym, zaś inwestor, już na etapie projektowania inwestycji i projektu budowlanego winien posiadać wiedzę o możliwości logistycznej organizacji działalności;
			§12.4.11 wymagania dotyczące konieczności oznakowania przeszkodowego obiektów wysokościowych, jako wynikające z przepisów odrębnych nie powinny być powtarzane (uwaga zawiera błędną numerację §12.3.11)	teren 1UC/U	plan informuje o konieczności oznakowania przeszkodowego obiektów wysokościowych		nie uwzględniono			Plan nie powtarza zapisów wykonawczych prawa lotniczego. Odsyłając do ich stosowania pokazuje jedynie problem jaki winien być uwzględniony w ewentualnym projekcie budowlanym dla obiektów wysokościowych.
			§12.4.12 d zapis mówiący o robotach budowlanych w strefie oddziaływania napowietrznych linii ee jest ogólny i rozmyty - propozycja skreślenia (uwaga zawiera błędną numerację §12.3.12d)	teren 1UC/U	plan w §12.4.12d wprowadza zapis mówiący o konieczności zachowywania zasad bezpieczeństwa przy robotach budowlanych wykorzystujących sprzęt mechaniczny		nie uwzględniono			Przepis wprowadzono dla podkreślenia problematyki mechanicznego prowadzenia robót budowlanych w strefach oddziaływania napowietrznych linii ee - powyższe jest istotnym elementem projektu budowlanego w zakresie opracowania np. planu BIOZ (Planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia)
			§12.4.13 niejasny przepis mówiący o zagospodarowaniu sąsiedztwa terenów kolejowych, niemożność wskazania właściwych przepisów z zakresu transportu kolejowego które kształtowałyby zagospodarowanie terenu; strefę sąsiedztwa z terenami kolejowymi należałoby wyznaczyć linią rozgraniczającą	teren 1UC/U	plan wprowadza zapis, że zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie terenów kolejowych ma się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym;		nie uwzględniono			Przepis wprowadzono, by jednoznacznie poinformować, że istnieją przepisy odrębne ustawy z dnia 28. 03. 2003r. O transporcie kolejowym (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94 ze zmianami), które w rozdziale 9 art. 53 ustalają przepisy określające zasady usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych". Plan miejscowy nie powiela przepisów tej ustawy, odsyła jedynie do obowiązku ich stosowania. Uznaje się, że to te przepisy, z aktualnością na dzień wystąpienia o pozwolenie na budowę, będą kształtowały zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych. Plan powtarza nomenklaturę „sąsiedztwa” linii kolejowej w ślad za przepisami ustawy o transporcie kolejowym. Nie wyznacza granicy owego sąsiedztwa analogicznie, jak zasięgu sąsiedztwa nie ustala przywołana ustawa. Należy ocenić, że „sąsiedztwo” to obszar którego zagospodarowanie regulują przepisy o transporcie kolejowym.
			§12.7.2 d zbędny zapis mówiący o „nie ograniczaniu” ilości pylonów i masztów flagowych	teren 1UC/U	plan wprowadza zapis w brzmieniu: „nie ogranicza się ilości pylonów i masztów flagowych”		nie uwzględniono			Przepis wprowadzono w celu wyrażenia jednoznacznego ustalenia, że ilość przedmiotowych elementów reklamowych może być dowolna - w odróżnieniu od urządzeń reklamowych, których stosowanie zostało ograniczone

			§12.7.2 g należy sprecyzować czy ustalona odległość 60m dotyczy jezdni czy linii rozgraniczającej drogi	teren 1UC/U	plan wprowadza zapisy w brzmieniu: „dopuszcza się lokalizację reklam świetlnych minimum 60m od drogi 1KDG/Z;”		nie uwzględniono			Zapis jednoznacznie przywołuje odległość od granic drogi 1KDG/Z, czyli terenu o takim symbolu; nie ma tu mowy o jezdni
			§12.7.3 b, c, d nieostre zapisy dopuszczające pewne formy wykluczonych ogrodzeń w przypadkach uwarunkowanych technologicznie	teren 1UC/U	plan wprowadza zapisy w brzmieniu: b) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych 1,6m od poziomu terenu, c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyższych uwarunkowanych technologicznie, d) ustala się ogrodzenia ażurowe z dopuszczeniem ogrodzeń pełnych uwarunkowanych technologicznie lub spełniających rolę ekranów izolacyjnych,		nie uwzględniono			Przywołanie w planie dopuszczenia stosowania innych form ogrodzeń w przypadkach uwarunkowanych technologicznie oznacza, że uwarunkowania te muszą wynikać z przepisów prawa, norm; dla przykładu można wskazać, że np. korty tenisowe, boiska siatkówki wymagają wysokich ogrodzeń - a takie przeznaczenie jest w planie ustalone; na terenie mogą pojawić się także inne urządzenia rekreacyjne np. trampoliny, które muszą posiadać odpowiednie zabezpieczenie; analogiczne zapisy zawarte w §13. 7. 3 mogą dotyczyć specyficznych rodzajów produkcji farmaceutycznych, czy spożywczych, które ze względów sanitarnych, reżimów sterylności mogą wymagać pełnych ogrodzeń uniemożliwiających przedostawanie się np. gryzoni na teren zakładu.
			§12.8.5 f, h zapisy nie do wyegzekwowania, wskaźniki oparte na użytkownikach korzystających z danego obiektu „jednocześnie” są wątpliwe	teren 1UC/U			nie uwzględniono			Wskaźniki parkingowe zastosowane w planie wynikają z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; plan nie może naruszać tych ustaleń co wynika z art. 20 ust. 1 upizp, co oznacza w tym przypadku ustalenie w planie takich samych wskaźników wyposażenia terenu w miejsca postojowe. Użycie określenia „jednocześnie” nie jest też niewłaściwe. Projektując jakiś obiekt budowlany - np. salę koncertową, kręgielnię projektant ustala chłonność takiego obiektu i ustala ile osób maksymalnie i jednocześnie może z niego korzystać. Dla takich założeń ustala się ilości toalet, szerokości dróg ewakuacyjnych. Nie każdy obiekt budowlany posiada też powierzchnię użytkową - np. urządzenia sportowe terenowe nie mają powierzchni użytkowej, a ocenia się je wg. chłonności obiektu. Dlatego użyte określenie „jednocześnie” jest prawidłowe.
			§12.8.6 zapis zbędny bo dopuszcza wszystkie formy realizacji parkingów	teren 1UC/U	plan wprowadza zapis w brzmieniu: „dopuszcza się realizację parkingów zarówno w formie podziemnej, na powierzchni terenu, wbudowanej w budynki oraz w formie parkingów wielopoziomowych”		nie uwzględniono			Wprowadzony zapis realizuje wymów art. 15. 2. 6 upizp, który jako obligatoryjny element planu traktuje określenie sposobu realizacji miejsc do parkowania

			§12.8.7 skreślenie zapisu z uwagi na fakt, że każdy parking posiadający formę kubaturową jest budynkiem garażowym	teren 1UC/U	plan zakazuje lokalizacji naziemnych jednokondygnacyjnych budynków garażowych		nie uwzględniono			Intencją planu jest niedopuszczenie wprowadzania terenochłonnych parterowych budynków garażowych
			§12.9.9 a skreślenie zapisu z uwagi na jego ogólność, nieostrość i lakoniczność	teren 1UC/U	plan nakazuje usuwanie odpadów		nie uwzględniono			Ustalenie wyłącznie usuwania odpadów oznacza, że na terenie nie może być prowadzona jakakolwiek forma odzysku czy przerobu odpadów
			§12.9.9 c niezasadne przypominanie o istnieniu przepisów; pytanie, czy chodzi o przepisy obowiązujące w momencie uchwalenia planu, czy wydania pozwolenia na budowę (uwaga zawiera błędną numerację §12.8.9c)	teren 1UC/U	plan nakazuje gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości		nie uwzględniono			Przywołanie obowiązku stosowania przepisów jest istotne w kontekście projektowania inwestycji, w szczególności projektowania np. urządzeń budowlanych przewidzianych do gromadzenia odpadów stałych i ich wyposażenia
			§12.11 złe brzmiąca składnia pierwszego zdania	teren 1UC/U	zdanie sformułowano jako: „Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 10.000m2”		nie uwzględniono			Zastosowany równoważnik zdania jest w pełni zrozumiały. Nie musi posiadać orzeczenia. Nie wymaga preredagowania na formę proponowaną przez autora uwagi: Minimalne pole powierzchni nowo wydzielanych działek musi wynosić nie mniej niż 10.000m2”.
			§12.13.3 zapis ogólny bez szczegółowych wytycznych, niemożliwy do wyegzekwowania	teren 1UC/U dla terenu służącego organizacji impres masowych	plan wprowadza przepis dotyczący terenu służącego organizacji imprez masowych: „ustala się kształtowanie nawierzchni terenu w sposób nie utrudniający dostępu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego „		nie uwzględniono			Zapis potrzebny - sformułowany szeroko, gdyż nie sposób wymienić wszystkich możliwych przeszkód jakie mogą pojawić na nawierzchni, a mogą to być stałe przeszkody w postaci progów, wysokich krawężników, murków oporowych, tarasów, podestów, murowanych gazonów, głębokich uskoków, słupków, bram, ogrodzeń, wykopów, skarp, zbyt dużych nachyleń terenu itd.
			§12.13.4 skreślenie zapisu o zapewnieniu dostępności osób niepełnosprawnych	teren 1UC/U dla terenu służącego organizacji impres masowych	plan wprowadza zapis sformułowany następująco: „nakazuje się dostosowanie nawierzchni terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;”		nie uwzględniono			Zgodnie z zapisem nawierzchnia terenu musi być utwardzona, mieć odpowiednie pochylenie, odpowiednie wypłaszczenia (spoczniki), odpowiednie uskoki pomiędzy np. jezdnią a chodnikiem - musi posiadać ukształtowanie umożliwiające poruszanie się osobom na wózkach inwalidzkich

			§12.13.6 zapisy dotyczące organizacji imprez masowych nie mieszczą się w zakresie ustaleń planu miejscowego; skreślenie zapisu o ilości niezbędnych toalet jakie mają być zapewnione w terenie służącym organizacji imprez masowych; na jakiej podstawie będzie szacowana ilość uczestników	teren 1UC/U dla terenu służącego organizacji imprez masowych	plan wyznacza granice terenu służącego organizacji imprez masowych oraz wprowadza ustalenia w zakresie wyposażenia terenu w urządzenia techniczne wynikające z owego przeznaczenia		nie uwzględniono		Ustalenie w planie granic terenu służącego organizacji imprez masowych jest fakultatywnym elementem planu, zgodnym z art. 15.3.5 upizp; ustalenia w zakresie ilości toalet (toaleta, np. przenośna jest urządzeniem technicznym) są zgodne z §4. pkt. 12 rzmpzp (w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), który to przepis brzmi: ustalenia dotyczące terenów organizacji imprez masowych powinny zawierać określenie zasad wyposażenia tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przeznaczenia tych terenów”. Przewidywaną ilość uczestników będzie zawsze szacował organizator imprezy - zgodnie z ustawą z dnia 20. 03. 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 62, poz. 504 ze zm); To organizator imprezy każdorazowo udostępnia miejsca dla uczestników, przeprowadza imprezę i odpowiada za jej bezpieczeństwo.
			§13.4.11 wymagania dotyczące konieczności oznakowania przeszkodowego obiektów wysokościowych, jako wynikające z przepisów odrębnych nie powinny być powtarzane	tereny 1-5UC/U/P	plan informuje o konieczności oznakowania przeszkodowego obiektów wysokościowych		nie uwzględniono		Plan nie powtarza zapisów wykonawczych prawa lotniczego - odsyłając do ich stosowania pokazuje jedynie problem jaki winien być uwzględniony w ewentualnym projekcie budowlanym dla obiektów wysokościowych
			§13.4.12, jak dla §12.4.13 niejasny przepis mówiący o zagospodarowaniu sąsiedztwa terenów kolejowych, niemożność wskazania właściwych przepisów z zakresu transportu kolejowego które kształtowałyby zagospodarowanie terenu; strefę sąsiedztwa z terenami kolejowymi należałoby wyznaczyć linią rozgraniczającą	tereny 1-5UC/U/P	plan wprowadza zapis, że zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie terenów kolejowych ma się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym;		nie uwzględniono		Przepis wprowadzono, by jednoznacznie poinformować, że istnieją przepisy odrębne ustawy z dnia 28. 03. 2003r. (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94 ze zmianami), które w rozdziale 9 art. 53 ustalają przepisy określające zasady „usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych”. Plan miejscowy nie powiela przepisów tej ustawy, odsyła jedynie do obowiązku ich stosowania. Uznaje się, że to te przepisy, z aktualnością na dzień wystąpienia o pozwolenie na budowę, będą kształtowały zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie terenów kolejowych. Plan powtarza nomenklaturę „sąsiedztwa” linii kolejowej w ślad za przepisami ustawy o transporcie kolejowym. Przywołanie przepisów konieczne, by można je było znaleźć. Nie wyznacza się granicy owego sąsiedztwa analogicznie, jak zasięgu sąsiedztwa nie ustala przywołana ustawa. Należy ocenić, że „sąsiedztwo” to obszar którego zagospodarowanie regulują przepisy o transporcie kolejowym.

			§13.9. 7 d zapis zakazujące stosowania pewnych rodzajów paliw wykraczają poza ustawowy zakres mpzp	tereny 1-5UC/U/P	w planie wprowadzono zakaz stosowania paliw węglowych, biomasy, peletów, ekogroszku,		nie uwzględniono			Art. 15. 2 10 upizp ustala dla zakresu planu obowiązek wprowadzania zapisów dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej; zapisy niezbędne w kontekście przepisów techniczno budowlanych, które np. w § 132 ust. 2 rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12. 04. 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz. 690 ze zm.) dopuszczają stosowanie pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe w budynkach do 3 kondygnacji, jeżeli nie jest to sprzeczne z ustaleniami mpzp.
2	18.02 2013	Samorząd Mieszkańców Osiedla Sławek -Nowa Wieś	- rozszerzenie granic planu o teren zawarty między ulicą Pomorską, Sudecką, Karpacką i Armii Krajowej(przylega do 2KDDZ) i usankcjonowanie w powiększonym obszarze obecnego układu drogowego z łącznikiem przeciwpożarowym na dz. 308/1 i chodnikiem na dz. 320	obszar planu + dz. 17-308/1 dz. 17-320	plan nie obejmuje wnioskowanego obszaru		nie uwzględniono			Mieszkańcy sąsiedniego osiedla wnioskują o powiększenie obszaru planu o działki niezbędne dla poprawienia układu komunikacyjnego Osiedla Sławek-Nowa Wieś, które nie ma połączenia z ul. Armii Krajowej, co wymusza na mieszkańcach okrążanie osiedla w celu przedostania się do centrum miasta. Złożona uwagę - wniosek nie może być uwzględniony w obecnym pracowaniu planistycznym. Obszar planu został prawidłowo zdelimitowany przestrzennie do ul. Geodetów jako komunikacyjnej bariery przestrzennej, z uwzględnieniem poszerzenia na rozwiązanie jej skrzyżowania z ul. Armii Krajowej. Proponowana zmiana naruszyłaby zwartość i logiczną geometrię obszaru planu oraz skutkowałaby koniecznością zmiany uchwały RM, powtórzeniem prac projektowych, a w konsekwencji całej procedury planistycznej (uzgodnienia, wyłożenie) od samego początku.
3	01. 03. 20 13	„Fabryka Projekt” Sp. z o.o. Nowogrodz ka 50 lok. 515 00-695 Warszawa	1.2 niewyznaczanie drogi 3KDD jako terenu przeznaczonego na cele publiczne i zaplanowanie drogi jako wewnętrznej o szer. 10m	dz. nr 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 10/10, 18/7 i 18/8	plan wyznacza drogę 3KDD jako drogę kategorii dojazdowej przeznaczoną dla realizacji celów publicznych		w części nie uwzględnio o			Uznano, że pozostały po modyfikacji układ dróg publicznych obsłuży wszystkie tereny i działki budowlane w obszarze planu. Korekta zmniejsza obciążenia finansowe spadające na gminę i nie generuje dodatkowych obciążeń dla właścicieli działek w obszarze, gdyż droga 1KDw prowadzona jest po aktualnie wydzielonej geodezyjnie wewnętrznej drodze ewidencyjnej. Wniosek o przedmiotową zmianę został złożony przez właściciela terenu 1UC/U, a droga aktualnie 1KDw służy wyłącznie do obsługi terenu 1UC/U Nie uwzględniono części uwagi dla odcinka drogi KDD wzdłuż terenu 1UC/U/P - celem tego zabiegu było zachowanie ciągłości drogi publicznej przemianowanej na 2KDD i nie tworzenie ślepych sięgaczy w sytuacji gdy będą one przenosić znaczny ruch klientów do terenu centrum handlowego.

			III.2 rozszerzenie przeznaczenia terenu 1UC/U/P o organizację imprez masowych oraz kiermaszy i targowisk na kolejnym terenie 1UC/U/P	1UC/U/P	- na terenie 1UC/U/P plan nie przewiduje organizacji imprez masowych		nie uwzględniono			W planie przyjęto zasadę oddzielenia funkcji produkcji od organizacji imprez masowych, uznając te funkcje za zbyt kolizyjne. Uwzględnienie uwagi naruszyłoby tę zasadę. Kiermasze i targowiska nie są imprezami masowymi, mieszczą się w funkcji usług, w tym usług handlu jakie są dopuszczone przez ustalenia planu.
			III.3 rozszerzenie rodzaju zabudowy o ... "składy i magazyny w formie zorganizowanych zespołów" gdyż rozdrobnienie zabudowy jest niepożądane	1-5UC/U/P	- plan przewiduje w przeznaczeniu podstawowym dla tych terenów także „...składy i magazyny”		nie uwzględniono			Uznano, że ustalenia planu przewidujące przeznaczenie także pod składy i magazyny jest wystarczające. Nie ma definicji „zorganizowanych zespołów”. Plan pozwala na realizację przedmiotowego przeznaczenia nie ograniczając formy - mogą to być i „zorganizowane zespoły” w rozumieniu właściciela, jak i pojedyncze obiekty.
			III.4 zwiększenie maksymalnej wysokości urządzeń reklamowych z 20m na 30m	1-5UC/U/P	- plan ustala maksymalną wysokość urządzeń reklamowych w szczególności pylonów, masztów flagowych - 20m		nie uwzględniono			Wysokości urządzeń reklamowych na obszarze planu zostały zróżnicowane. Wyższe urządzenia do 30m dopuszczono na terenie 1UC/U jako bardziej eksponowanym w sylwetce miasta. Na pozostałych terenach dopuszczono niższe urządzenia do 20m. Lokalizacja wyższych masztów reklamowych w głębi terenu dawnej Stolaraki, na działkach mniej eksponowanych z głównych dróg publicznych, nie jest zasadna z punktu widzenia zasad ład przestrzennego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie
/-/ Marcin Dutkiewicz

ZAŁĄCZNIK NR 3

**do Uchwały Nr XXV-35/2013 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 20.03.2013 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. "Strefa usługowo - produkcyjna w rejonie ulic Geodetów i Łukasiewicza w Wołominie"**

**- ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

§ 1. W obszarze objętym Planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami ¹⁾) oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie
/-/ Marcin Dutkiewicz