

UCHWAŁA NR XII-124/2015
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia 22 października 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Sławek II”,
położonego pomiędzy ulicami: Geodetów, Głowackiego, Kleeberga do granicy obszaru obowiązującego
planu (teren stolarni) w Wołominie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 poz. 1515) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXVIII-268/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 listopada 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Sławek II”, położonego pomiędzy ulicami: Geodetów, Głowackiego, Kleeberga do granicy obszaru obowiązującego planu (teren stolarni) w Wołominie, oraz stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, zatwierdzonym uchwałą nr VIII-95/2011 z dnia 14 października 2011 roku, Rada Miejska w Wołominie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Sławek II”, położonego pomiędzy ulicami: Geodetów, Głowackiego, Kleeberga do granicy obszaru obowiązującego planu (teren stolarni) w Wołominie o łącznej powierzchni 17,9 ha, zwanego dalej „planem”, wraz z:

- 1) rysunkiem planu, wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1, będący integralną częścią niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Sławek II”, położonego pomiędzy ulicami: Geodetów, Głowackiego, Kleeberga do granicy obszaru obowiązującego planu (teren stolarni) w Wołominie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dojeżdźcie wewnętrznym** – należy przez to rozumieć nie wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowle; linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków wysuniętych na odległość nie większą niż 1,5 m, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **obiekcie wbudowanym w budynek** - pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość znajdujące się w budynku;

- 6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni ogrodzenia zlokalizowanego od strony dróg publicznych;
- 7) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar określony w § 2 niniejszej Uchwały;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez naziemną część budynku lub budynków w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię tej działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych, tj. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanych przez wydzielone obiekty pomocnicze, tj. altany i pergole;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje w granicach danej działki budowlanej, przy zachowaniu wartości zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu wartości zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 12) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, określony w § 1 ust. 1 niniejszej Uchwały;
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 14) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę;
- 15) **uciążliwość** – należy przez to rozumieć trwałą lub cyklicznie powtarzającą się emisję hałasu, pyłu, zanieczyszczeń; nie dotyczy uciążliwości generowanej przez ruch samochodowy na drogach publicznych i wewnętrznych.
- 16) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, w tym handel, rzemiosło i gastronomia;
- 17) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, spowodowane emisją pyłów i gazów pochodzącą z procesów spalania nie związanych z ogrzewaniem pomieszczeń lub podgrzewaniem wody na cele bytowe, wytwarzaniem odpadów innych niż komunalne, wytwarzaniem ścieków innych niż bytowe, zanieczyszczeniem gleby i powierzchni ziemi, wytwarzaniem pól elektromagnetycznych, emisją hałasu, w tym przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach odrębnych;
- 18) **usługach handlu hurtowego** – należy przez to rozumieć działalność związaną ze sprzedażą hurtową towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych;
- 19) **usługach gastronomii** – należy przez to rozumieć funkcjonowanie obiektów żywienia zbiorowego oraz placówek gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjnych;
- 20) **usługach opieki zdrowotnej** – należy przez to rozumieć funkcjonowanie poradni, przychodni, gabinetów lekarskich, rehabilitacyjnych, domów opieki;
- 21) **usługach kultury** – należy przez to rozumieć funkcjonowanie galerii i wystaw, klubów muzycznych, literackich, czytelní, bibliotek, domów kultury, świetlic itp.;
- 22) **zabudowie produkcyjno-usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem napraw i wytwórstwem wszelkich towarów, a także usługami z zakresu obsługi komunikacji, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, usługi handlu detalicznego, handlu hurtowego, administracji, gastronomii oraz bazy i składy;
- 23) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199);

2. Inne określenia użyte w uchwale, a niewymienione w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. 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 i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Ze względu na brak konieczności wprowadzenia ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
- 3) 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.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wartości wymiarowe w miejscach wskazanych na rysunku planu mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów.

2. Oznaczenia niewymienione w ust. 1, a występujące na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się następujące formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) **KD-Z** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) **KD-L** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 3) **KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 4) **KD-W** – teren drogi wewnętrznej;
- 5) **KD-P** – teren publicznego ciągu pieszego;
- 6) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 8) **P/U** – teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 9) **ZP** – teren zieleni publicznej;
- 10) **WS** – teren wód powierzchniowych.

§ 7. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej częściowo poza liniami zabudowy z prawem do remontu, adaptacji i zmiany wysokości zabudowy na zasadach ustalonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zakaz **lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych** w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych, za wyjątkiem oznakowań informacyjnych o charakterze niekomercyjnym, typu tablice promujące miasto, region, walory przyrodnicze, turystyczne, kulturowe itp.;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizowanie **tablic reklamowych i urządzeń reklamowych** :
 - a) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i zabudowę produkcyjno-usługową, o łącznej powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m², liczoną dla każdej działki budowlanej;
 - b) na terenach innych niż wymienione w § 7 pkt 5 lit. a, o łącznej powierzchni nie większej niż 1,5 m², liczoną dla każdej działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie szyldów o powierzchni nie większej niż 0,7 m² liczonej dla każdej działalności gospodarczej, na ogrodzeniach działek budowlanych i na budynkach;
- 5) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na obszarze objętym planem,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, publicznych ciągów pieszych i zieleni publicznej,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, nad poziom terenu,
 - d) stosowanie ogrodzeń ażurowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) dla zachowania charakteru funkcji wiodącej w terenach, ustala się zasadę, że powierzchnia towarzyszącej zabudowy gospodarczej i garażowej nie może przekroczyć 40 % ogólnej powierzchni zabudowy;
- 7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na terenach objętych planem.

§ 8. W zakresie **ochrony środowiska i przyrody** ustala się:

- 1) rodzaje terenów objętych ochroną przed hałasem, dla których obowiązują zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
 - a) teren, o którym mowa w § 6 pkt 6, należy do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny, o których mowa w § 6 pkt 7, należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) pozostałe tereny, nie wymienione w pkt 1, nie są objęte ochroną przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
- 4) na terenach objętych planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) na terenach objętych planem dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko, przedsięwzięcia dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko z zastrzeżeniem pkt 6, 7 i 8;
- 6) ustalenia, o których mowa w pkt 4 i 5, nie dotyczą inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i celu publicznego;
- 7) zakaz składowania odpadów i magazynowania złomu na wszystkich terenach;
- 8) zakaz lokalizowania usług uciążliwych na wszystkich terenach;

- 9) nakaz ograniczenia do granic własnej działki budowlanej uciążliwości wywołanych przez istniejące i projektowane obiekty lub prowadzoną działalność;
- 10) zakazuje się emitowania uciążliwości na sąsiednie działki budowlane.

§ 9. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot o cechach zabytku ustala się obowiązek podjęcia działań zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

- 1) przestrzeniami publicznymi w obszarze planu są tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolami KD-Z, KD-L i KD-D, teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem KD-P oraz tereny zieleni publicznej oznaczone symbolem ZP.
- 2) na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, wymienione w pkt. 1, obowiązują:
 - a) w zakresie lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3 i 4,
 - b) obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - c) nakaz stosowania w obrębie jednego terenu dróg publicznych, jednego typu wiat przystankowych komunikacji publicznej.

§ 11. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy obowiązują zasady określone w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. 1. Ustala się obsługę obszaru w zakresie **infrastruktury technicznej** z sieci istniejących i projektowanych.

2. Ustala się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach.

3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) dopuszcza się budowę indywidualnych studni służących zaopatrzeniu w wodę na cele bytowo-gospodarcze do czasu realizacji sieci wodociągowej.

4. W zakresie **odprowadzania ścieków** plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się stosowanie sieci tłocznych lub lokalizację przepompowni ścieków w miejscu gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
- 3) do czasu objęcia obszaru obsługą sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na działkach budowlanych pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewni ścieków;
- 4) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków na wszystkich terenach, w granicy obszaru objętego planem;
- 5) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych bezpośrednio i pośrednio do gruntu, rowów melioracyjnych i cieków naturalnych.

5. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do:
 - a) rowów odwadniających lub bezpośrednio do gruntu,

- b) sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzania wód opadowych do rowów i kanalizacji deszczowej wyłącznie w tej ilości, która nie może być zagospodarowana na działce budowlanej ze względu na niewystarczające warunki gruntowo-wodne;
 - 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, obowiązuje stosowanie nawierzchni przy utwardzeniu terenu wykonanych z materiałów przepuszczających wody opadowe do podłoża, z wyłączeniem dróg i placów postojowych;
 - 4) dla terenów o funkcjach usługowych i produkcyjnych wyposażonych w parkingi lub place postojowe o powierzchni >0,1 ha, obowiązuje stosowanie nawierzchni przy utwardzeniu terenu wykonanych z materiałów nie przepuszczających wód opadowych do podłoża;
 - 5) nakazuje się stosowanie nawierzchni przy utwardzeniu terenu wykonanych z materiałów przepuszczających wody opadowe do podłoża z wyłączeniem dróg, placów postojowych oraz terenów o funkcjach usługowych i produkcyjnych.

6. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** plan ustala:

- 1) dostawę energii elektroenergetycznej z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 2) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 3) lokalizowanie wewnętrznych stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi publicznej;
- 4) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe na terenach o powierzchni nie mniejszej niż 16 m²;
- 5) budowę słupowych lub wewnętrznych stacji transformatorowych SN dla zaopatrzenia w energię terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) budowę wewnętrznych stacji transformatorowych SN dla zaopatrzenia w energię terenu zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 7) obowiązek skablowania sieci elektroenergetycznej o napięciu równym 15 kV, w przypadku jej przebudowy;
- 8) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z paneli fotowoltaicznych;
- 9) w strefach oddziaływania pola elektromagnetycznego od linii elektroenergetycznych wyznaczonych na rysunku planu, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny, dla obecnych i nowych odbiorców, z sieci gazociągowej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, sytuowanie szafek gazowych w linii ogrodzeń;
- 3) rozbudowę sieci rozdzielczej na tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczoną planem;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej lokalizację w granicach ogrodzeń szafek gazowych otwieranych na zewnątrz od strony ulicy; linia ogrodzenia powinna przebiegać nie mniej niż 0,5 m od przewodu sieci gazowej.

9. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** plan ustala stosowanie urządzeń grzewczych o sprawności nie mniejszej niż 80 % i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń oraz w szczególności wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych do celów grzewczych za wyjątkiem wiatraków.

10. Dopuszcza się wydzielenie **dojazdów wewnętrznych**, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

11. Na terenie objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, ustala się obowiązek **zapewnienia miejsc postojowych** na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja w liczbie:

- 1) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nie mniejszej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku handlu;
- 3) nie mniejszej niż 35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych budynku gastronomii;
- 4) nie mniejszej niż 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku administracji;
- 5) nie mniejszej niż 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie budynku kultury;
- 6) nie mniejszej niż 2 miejsc postojowych na 1 gabinet lekarski dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich;
- 7) nie mniejszej niż 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku rejonowej przychodni zdrowia;
- 8) nie mniejszej niż 40 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku banku;
- 9) nie mniejszej niż 35 miejsc postojowych na 100 łóżek dla budynku hotelu;
- 10) nie mniejszej niż 5 miejsc postojowych i nie więcej niż 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej dla hurtowni, składów lub magazynów;
- 11) nie mniejszej niż 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych dla budynku produkcyjnego;
- 12) nie mniejszej niż 4 miejsc postojowych na 1 stanowisko naprawcze dla stacji obsługi samochodów;
- 13) nie mniejszej niż 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportowych i rekreacyjnych.

12. W przypadku lokalizacji usług, nie wymienionych w ust. 11, ustala się obowiązek **zapewnienia miejsc postojowych** dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług.

13. Ustala się obowiązek lokalizacji i zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W planie ustala się:

- 1) minimalne wielkości działek budowlanych określone w planie nie dotyczą działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także podziałów powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się adaptację i zabudowę działek budowlanych mniejszych niż ustalone w planie, których podział został dokonany przed wejściem w życie planu – na pozostałych zasadach ustalonych w planie.

§ 14. 1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** objętych planem obowiązuje:

- 1) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) wielkość nowo wydzielonej nieruchomości nie mniejszą niż 300 m²;
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej nieruchomości nie mniejszą niż 10 m.

2. Ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Kąt położenia granic działek, o których mowa w ust. 1, w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 10°.

§ 15. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) w przypadku odpadów komunalnych, odbiór odpadów odbywać się będzie na zasadach zawartych w przepisach odrębnych;

2) w przypadku odpadów pochodzących z działalności usługowej, obowiązuje:

- a) magazynowanie odpadów w wyznaczonych miejscach w obrębie każdej nieruchomości oraz prowadzenie selektywnej zbiórki,
- b) odbieranie odpadów z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców uprawnionych do odbioru odpadów, a następnie ich wywóz do miejsc odzysku lub składowania i unieszkodliwiania.

§ 16. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD-Z**, **KD-L**, **KD-D**, **KD-P** i **ZP** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN - 5MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) uzupełniające: usługi, usługi gastronomii i opieki zdrowotnej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) nie dopuszcza się usług związanych z obsługą motoryzacji w tym warsztatów naprawczych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkaniowego jednorodzinnej w ramach jednej działki budowlanej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się realizację usług wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne.

4. W ramach przeznaczeń dopuszcza się realizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej i zabudowy towarzyszącej: garaży i zabudowy gospodarczej.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej, ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,001 i nie większy niż 0,8;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 500 m², wielkość ta nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy wewnętrzne;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 6.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej, ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,001 i nie większy niż 0,8;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 300 m², wielkość ta nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy wewnętrzne;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 6.

7. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** zakazuje się grodzienia nieruchomości przyległych do terenów wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi rowu odwadniającego, w celu zapewnienia do niego dostępu.

8. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3, w tym poddasze użytkowe;
- 3) geometria dachu:

- a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej obowiązek zachowania głównych połaci dachowych o tym samym kącie nachylenia, tej samej wysokości i tym samym kolorze pokrycia dachu,
 - c) zakaz stosowania w pokryciach dachów blachy falistej i trapezowej,
 - d) obowiązek stosowania pokryć dachów w kolorystyce: brąz, czerwień lub grafit;
- 4) dopuszcza się stosowanie w elewacji budynku tradycyjnych materiałów wykończeniowych: cegła, szkło, ceramika, kamień, drewno lub tynk;
- 5) obowiązek stosowania elewacji w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 11 i 12, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

10. Dla nowych budynków gospodarczych i garaży wolnostojących ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 6 m;
- 2) suma powierzchni budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 40 % powierzchni zabudowy na działce budowlanej;
- 3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 4) zakaz stosowania w przykryciach dachów blachy falistej i trapezowej;
- 5) obowiązek stosowania elewacji w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i z dróg wewnętrznych.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MN - 10MN** plan ustala przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią poszerzenie istniejących terenów mieszkaniowych znajdujących się poza obszarem objętym planem.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz wszelkiej zabudowy kubaturowej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 6.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i z dróg wewnętrznych.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U – 6MN/U** plan ustala przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) usługi, usługi gastronomii, opieki zdrowotnej i kultury.

2. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana w dowolnych proporcjach w ramach jednej działki budowlanej, w samodzielnych budynkach lub jako obiekty wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne.

3. W ramach przeznaczeń dopuszcza się realizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej i zabudowy towarzyszącej: garaży i zabudowy gospodarczej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,001 i nie większy niż 1,2;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) nie mniejsza niż 500 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) nie mniejsza niż 300 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniczej,
- c) nie mniejsza niż 1000 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową;

3) wielkości, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod dojazd wewnętrzny;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

6) realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 6.

5. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U – 4MN/U** zakazuje się grodzienia nieruchomości przyległych do terenów wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego, w celu zapewnienia do niego dostępu.

6. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;

3) geometria dachu:

a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,

b) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się zakaz stosowania w pokryciach dachów blachy falistej i trapezowej,

c) dla zabudowy usługowej ustala się zakaz stosowania w pokryciach dachów blachy falistej,

d) obowiązek stosowania pokryć dachów w kolorystyce: brąz, czerwień lub grafit;

4) dopuszcza się stosowanie w elewacji budynku materiałów wykończeniowych: cegła, szkło, ceramika, kamień, drewno, tynk lub okładziny elewacyjne z tworzyw sztucznych, ceramiki, metalu i betonu;

5) obowiązek stosowania elewacji w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 11 i 12, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

8. Dla nowych budynków gospodarczych i garaży wolnostojących ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynku nie większa niż 8 m;

2) suma powierzchni budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 40 % powierzchni zabudowy na działce budowlanej;

3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;

4) obowiązek stosowania elewacji w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1P/U** plan ustala przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa usługowa;

2) zabudowa produkcyjna.

2. Zabudowa produkcyjna i usługowa może być realizowana łącznie lub samodzielnie i w dowolnych proporcjach, w ramach jednej działki budowlanej.

3. W ramach przeznaczeń dopuszcza się realizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej i zabudowy towarzyszącej: garaży i zabudowy gospodarczej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,001 i nie większy niż 1;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m²;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20 % powierzchni budowlanej;
- 5) realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 6.

5. Dla nowej zabudowy usługowej ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
- 3) geometria dachu:
 - a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
 - b) obowiązek stosowania pokryć dachów w kolorystyce: brąz, czerwień lub grafit;
- 4) dopuszcza się stosowanie w elewacji budynku materiałów wykończeniowych: cegła, szkło, ceramika, kamień, drewno, tynk lub okładziny elewacyjne z tworzyw sztucznych, ceramiki, metalu i betonu;
- 5) obowiązek stosowania elewacji w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 11 i 12, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

7. Dla nowych budynków gospodarczych i garaży wolnostojących ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 6 m;
- 2) suma powierzchni budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 40 % powierzchni zabudowy na działce budowlanej;
- 3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 4) obowiązek stosowania elewacji w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonym na rysunku planu symbolami **1ZP – 2ZP** plan ustala przeznaczenie podstawowe: zieleń publiczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80 % powierzchni terenu.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** zakazuje się grodzienia nieruchomości przyległych do terenów wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego, w celu zapewnienia do niego dostępu.

4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych, obiektów małej architektury oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS – 3WS** plan ustala przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe.

2. Dopuszcza się możliwość przykrycia lub przebudowy rowów odwadniających tylko w przypadku przejazdów drogowych.

3. Dopuszcza się budowę przepustów, mostów i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-Z** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogę publiczną klasy zbiorczej.

2. Szerokość pasa drogowego drogi, o której mowa w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz realizacji zjazdów z drogi za wyjątkiem istniejących zjazdów dopuszczonych do utrzymania.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się przebudowę istniejących zjazdów.

5. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L** i **2KD-L** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogę publiczną klasy lokalnej.

2. Szerokość pasa drogowego dróg, których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D – 8KD-D** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogi klasy dojazdowej.

2. Szerokość pasa drogowego dróg, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-W – 5KD-W** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod drogę wewnętrzną.

2. Szerokość dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KD-P**, plan ustala przeznaczenie podstawowe pod publiczny ciąg pieszzy.

2. Szerokość ciągu, o którym mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Obowiązek utwardzenia terenu, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 28. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem określa się stawki procentowe służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 10MN**, **1MN/U – 6MN/U** i **1P/U** w wysokości 30 %;
- 2) pozostałych terenów w wysokości 0,1 %.

§ 29. Z chwilą wejścia w życie planu tracą moc, w granicach obszaru objętego planem, ustalenia:

- 1) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin obejmującej dz. ew. nr 64, 65, 66, 67, 68, 69 i cz. dz. ew. nr 63 obr. 09 w Wołominie podjętej Uchwałą Nr XXX-104/2001 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 21 czerwca 2001 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego proj. przedłużenia ul. Lwowskiej do ul. Wiosennej w Wołominie oraz przebiegu ul. Wiosennej z proj. odcinkiem do ul. Geodetów w Wołominie podjęty Uchwałą Nr XXXII-98/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 16 czerwca 2005 r.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

Leszek Czarzasty

REPRODUKOWANIE WZBRONIONE

Starejsze powiatowe w Wołominie
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjny i Kartograficzny
w Wołominie

MAPA WG STANU ARCHIWALNEGO

Niniejsza mapa wykonana jako kopie mapy zasadniczej -
jakościowej w 1:50 000 1200

sądca (nr KEM)

Mapa niniejsza nie może służyć do opracowania projektu
technicznego i uzgodnienia w ZUO.

[Signature]
podpis

Nr k.s. rob. *[Signature]* 3474/13
Wołomin dn. 2015-08-15

.....
- nieopracowane średnie

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Sławek II”, położonego pomiędzy ulicami: Geodetów, Głowackiego, Kleeberga do granicy obszaru obowiązującego planu (teren stolarni) w Wołominie

I. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Sławek II”, położonego pomiędzy ulicami: Geodetów, Głowackiego, Kleeberga do granicy obszaru obowiązującego planu (teren stolarni) w Wołominie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18 sierpnia 2014 r. do 30 września 2014 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, tj. do dnia 21 października 2014 r. **wpłynęło 6 uwag.**

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

Uwaga 1

- wpłynęła 25 sierpnia 2014 r., od Małgorzaty i Dariusza Sikorskich,
- dotyczyła działek o numerach 76/4 i 76/5 obręb 09,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego działka o numerze 76/5 zlokalizowana jest w całości w terenie 2MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast działka o numerze 76/4 zlokalizowana jest w większości w terenie 2MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Południowa część działki przeznaczona została pod teren drogi publicznej klasy dojazdowej – KD-D i teren drogi wewnętrznej 3KD-W.

Treść uwagi: Sprzeciw do planu dotyczący działki z zasiedlonym od 2006 roku budynkiem jednorodzinnym z garażem. Projekt planu przewiduje znaczne poszerzenie i wyprofilowanie ulicy kosztem powierzchni działki 76/4 (przejsie przedłużenia ulicy Przeskok w ulicę Kleeberga na wysokości nowego śladu ulicy Wiosenna). Oznacza to redukcję powierzchni działki o około 250 m kw., przesunięcie i przebudowę ogrodzenia na długości około 45 m, zniszczenie krzewów, drzewek i ułożonej kostki brukowej. Są to duże koszty, których nie jesteśmy w stanie ponieść i będziemy wnosić o godziwe odszkodowanie. Ponadto znaczna redukcja powierzchni działki automatycznie zmniejsza jej wartość rynkową czyli naraża nas na straty. Ewentualny ekwiwalent pieniężny nigdy nie jest adekwatny do cen rynkowych więc plan powinien przewidzieć możliwość rekompensaty w postaci gruntu (inna działka lub dołączenie do działki istniejącej obszaru nie mniejszego niż wywłaszczany np. od strony nowego śladu ulicy Wiosenna poprzez przewidywane w planie procedury scalenia i podziału gruntu. W proponowanym planie przesunięcie ogrodzenia o dodatkowe 4m (w sumie 6m) w głąb działki przy istniejącej już infrastrukturze zagospodarowanego terenu, uniemożliwi zaparkowanie samochodu osobowego na terenie posesji. Obecnie budowa drogi o szerokości 10 metrów z wyprofilowanym łukiem, która prowadzi do nikąd - w tym planie to nieporozumienie.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona z uwagi na fakt, iż prowadzona droga klasy dojazdowej nie ingeruje w zlokalizowany na działce 76/4 budynek. Ponadto przedmiotowa droga jest istotnym elementem uzupełniającym układ drogowy zaprojektowany w sąsiednim planie miejscowym.

Uwaga 2

- wpłynęła 10 września 2014 r., od Bogdana Czerwińskiego,
- dotyczyła działek o numerach 70, 71, 72, 73 i 74 obręb 09,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego działka o numerze 70 zlokalizowana jest na terenach: 1MN/U, 1MN, 2MN, 5KD-D i 1WS natomiast działki o numerach 71, 72, 73 i 74 zlokalizowane są na terenach: 1MN/U, 1MN, 2MN, 1KD-D, 5KD-D i 1WS.

Treść uwagi: Wniosek o zmianę przeznaczenia działek z dopuszczonej funkcji mieszkaniowej na przeznaczenie przemysłowo-usługowe. Działki te graniczą bezpośrednio z zakładem stolarskim, który prowadzony jest przez wnioskodawcę i są włączone w jego zagospodarowanie. Przeznaczenie tych działek pod budownictwo mieszkalne, koliduje z prowadzoną od wielu lat w tym miejscu stolarnią. Wnioskodawca zamierza rozwijać swą działalność i na wnioskowane działki otrzymał decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku hali magazynowej dla obsługi istniejącego zakładu stolarskiego, obecnie jest na etapie sporządzania dokumentacji budowlanej i pozwolenia na budowę. Również wnioskuję o likwidację projektowanej drogi wewnętrznej dzielącej wnioskowane działki na dwie części. Działki mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej od ul. Geodetów.

Uzasadnienie: Uwaga częściowo nieuwzględniona. Skrócono drogę 1KD-D, tak, aby nie przecinała przedmiotowych działek oraz zmieniono przeznaczenie działek z funkcji mieszkaniowej na mieszkaniowo-usługową. Dopuszczenie na przedmiotowych działkach funkcji przemysłowej, skutkowałoby znacznym powiększeniem istniejącego terenu przemysłowego oraz budziłoby konflikt z sąsiadującymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga 4

- wpłynęła 21 października 2014 r., od Wandy Giery,
- dotyczyła terenu zabudowy produkcyjno-usługowej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego uwaga dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U.

Treść uwagi: Planowanie i utrwalanie działalności produkcyjno-usługowej na terenach, co do zasady przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej dowodzi braku koncepcji rozwoju miasta oraz posługiwaniem się schematem „tam gdzie stoją budynki produkcyjne tam zaplanujemy tereny pod produkcję”. Tymczasem sens i istota uchwalenia planu polega na opracowaniu koncepcji i wizji rozwoju miasta, do której w żaden sposób nie można zaliczyć pozostawienia enklawy produkcyjnej wśród terenów mieszkaniowych. Nie trzeba wielkiej wyobraźni, aby móc przewidzieć, jakie uciążliwości dla okolicznych mieszkańców już powoduje prowadzenie w takim miejscu działalności produkcyjnej (produkcyjno-usługowej) i jakie będzie powodowało w przypadku dalszego utrwalania tego typu działalności na tym terenie. Taki obraz planu powoduje wrażenie, że autorom chodzi o zantagonizowanie mieszkańców, co chyba nie powinno być rzeczywistym skutkiem uchwalenia planu. W krajach wyżej rozwiniętych już od bardzo dawna wyznacza się oddzielne i oddalone od obszarów zabudowy mieszkaniowej, grunty przeznaczone na działalność produkcyjną i produkcyjno-usługową. Tak też powinno być w planie przedmiotowym. Z tych względów postuluję (składał wniosek) o zmianę przeznaczenia całego obszaru oznaczonego w projekcie planu jako P/U na obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zmiana taka, co prawda nie doprowadzi do natychmiastowego przerwania produkcji na tym obszarze, ale uniemożliwi jej rozwój i rozbudowę. A ponieważ rynkowa wartość gruntów pod zabudowę przemysłowo-usługową jest mniejsza niż przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową to właściciele tych gruntów nie poniosą żadnej straty. Odetchną natomiast właściciele gruntów okolicznych, którzy będą mogli w oparciu o tak uchwalony plan rozpocząć inwestycje mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe na tym terenie, a czego do tej pory nie robią z uwagi na uciążliwości spowodowane działalnością zakładów produkcyjnych. Rozpoczęcie tych inwestycji w sposób oczywisty przyczyni się do zwiększenia dochodów gminy w tym z tytułu z podatku od nieruchomości. Określenie w planie dla terenów P/U wymogu zachowania jedynie 10% powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej w sytuacji, w której według stanu aktualnie istniejącego obszar powierzchni biologicznie czynnej w większości objętych planem nieruchomości przekracza znacząco 10% nie służy ochronie środowiska a wyłącznie degradacji. Uchwalenie planu w takim kształcie doprowadzi do większej intensyfikacji wykorzystania terenu na cele przemysłowe, jeszcze większej degradacji środowiska i jeszcze większej uciążliwości dla okolicznych mieszkańców (istniejące uciążliwości już znacząco przekraczają granice działek, na których jest prowadzona działalność produkcyjna). Z tych względów w przypadku utrzymania planowanego przeznaczenia dla przedmiotowych terenów jako P/U wnoszę o powiększenie wymogu zachowania powierzchni biologicznie czynnej na tym obszarze, do 50%, co uniemożliwi dalszą intensyfikację działalności produkcyjnej na tym obszarze.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona z uwagi na fakt, iż postulowana w złożonej uwadze zmiana nie jest możliwa, gdyż plan miejscowy sporządza się uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Uwaga 5

- wpłynęła 21 października 2014 r., od Violetty Tarnickiej,
- dotyczyła działki o numerze 44, obręb 09 oraz terenu produkcyjno-usługowego,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego uwaga dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U natomiast działka nr 44 znajduje się poza obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Treść uwagi: Sprzeciw wobec ustanowienia na tym terenie obszaru produkcyjno-usługowego 1P/U. Wprowadzanie takiego obszaru na terenie przeznaczonym pod zabudowę jednorodzinną kłóci się z ideą osiedla domków jednorodzinnych. Nieruchomość wnioskodawcy, znajduje się w bliskim sąsiedztwie występujących tu dwóch zakładów produkcyjnych: stolarni STOL-DOM oraz firmy DAMIS. Sąsiedztwo to jest bardzo uciążliwe, szczególnie ze względu na spalane tam odpady, smród farb i rozpuszczalników oraz głośno chodzące urządzenia. Mieszkańcy domów jednorodzinnych, z założenia oczekują ciszy i spokoju, a miasto oferuje im ciągłą walkę ze smrodem i hałasem. Zatwierdzenie obecnego stanu rzeczy i przeznaczenie tego terenu pod działalność produkcyjną, to skrajna nieodpowiedzialność i brak dbałości o interesy pozostałych mieszkańców tych terenów. Wnioskodawca wnosi o zmianę przeznaczenia tego obszaru lub wykluczenie go z objęcia nowym planem zagospodarowania.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona z uwagi na fakt, iż postulowana w złożonej uwadze zmiana nie jest możliwa, gdyż plan miejscowy sporządza się uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Uwaga 6

- wpłynęła 21 października 2014 r., od Ewy i Walentego Żoch,
- dotyczyła działek o numerach 122 i 123, obręb 09 oraz projektowanej ulicy Diamentowej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego działka o nr 123 zlokalizowana jest w terenie 5MN/U oraz w miejscu kąta widoczności ulicy 3KD-D natomiast działka o nr 122 zlokalizowana jest w terenie 5MN/U, 8MN, 10MN, 4KD-D, 6KD-D i 7KD-D.

Treść uwagi: Wniosek o wyłączenie działki o nr 122 z projektu planu, które było zgłoszone pismem do Urzędu. Wniosek o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 3KD-D (dz. 121) na odległość 3 m, a nie jak zaproponowano w projekcie na 6 m; odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 1KD-Z (ul. Geodetów na odległość 8 m, a nie jak zaproponowano w projekcie na 10 m. Brak zgody na drogę 7KD-D zlokalizowaną na działce nr 122 ponieważ są to duże straty dla wnioskodawcy, tym bardziej, że działka na szerokość 50 m i właściciel we własnym zakresie może zrobić ulicę wewnętrzną. Ulicę 7KD-D przedłużyć do ulicy Głowackiego 2KD-L (przedłużenie ulicy 9KD-D). Brak zgody na lokalizowanie budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych w odległości mniejszej niż 3 m od granic działki 122 i 123. Brak zgody dotyczącej pkt 4 i 5 w §8 ust. 6. Prośba o wykreślenie pkt 7, 8, 9 i 10 z §8 ust. 6. Brak zgody na drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 5 m, ponieważ działka o nr 122 ma 45 m szerokości. Brak zgody na 1 miejsce postojowe na 100 m kw. powierzchni użytkowej usług, tylko na 3 miejsca postojowe na 100 m kw. powierzchni użytkowej usług. Prośba o zmianę wielkość nowo wydzielonej nieruchomości na nie mniejszą niż 450 m kw w §14 ust. 1 pkt 1a. Dla działki 123 oznaczonej symbolem 5MN/U wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 450 m kw., a nie większa niż 1000 m kw w §19 ust. 4 pkt 2. Powierzchnia zabudowy działki nie większa niż 38% w §19 ust. 4 pkt 3. Zmiana dla działki o nr 122 oznaczona symbolem 10 MN – wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 450 m kw. a nie większa niż 1000 m kw. Brak zgody na 30% stawki procentowej, ponieważ działki wnioskodawcy są w terenie zabudowanym bliższe niż 60 m i można zagospodarować działki samodzielnie bez planu przestrzennego. Uwzględnienie stanowiska i uwag zawartych w piśmie z dnia 18.08.2008 r. dotyczące wyłożenia planu. Grunty działek przeznaczonych pod ulice projektowane możemy przenieść na rzecz gminy w zamian za przeniesienie na naszą rzecz innych działek budowlanych lub rolnych nr dz. o nr 124 granicząca z działką wnioskodawcy.

Uzasadnienie: Uwaga częściowo nieuwzględniona z uwagi na fakt, iż część postulowanych w złożonej uwadze zmian nie jest możliwa, gdyż plan miejscowy sporządza się uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Ponadto proponowane zmiany dotyczące ochrony środowiska i przyrody naruszają zasady ochrony środowiska i ładu przestrzennego. Zmiany dokonane w projekcie odnoszą się do zmian w zakresie kształtowania linii zabudowy, zmiany przebiegu dróg czy też likwidacji dróg.

II. Po uwzględnieniu uwag wynikających z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Sławek II”, położonego pomiędzy ulicami: Geodetów, Głowackiego, Kleeberga do granicy obszaru obowiązującego planu (teren stolarni) w Wołominie został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 marca 2015 r. do 3 kwietnia 2015 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, tj. do dnia 24 kwietnia 2015 r. wpłynęło 7 uwag.

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

Uwaga 2

- wpłynęła 11 marca 2015 r., od Aldony Jankowskiej,
- dotyczyła działek o numerach 83/3, 83/4, 84/3, 84/4, 85/3, 85/4, 86/3, 86/4, 87/3, 87/4, 88/5, 88/7, obręb 09,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego działki zlokalizowane są w terenie 4KD-D.

Treść uwagi: Zgodnie z § 7 pkt. 3 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki. Posadowienie budynku tak blisko granicy działki zakłada możliwość zagospodarowania sąsiednich działek, zwłaszcza w przypadku działek zabudowywanych w drugiej kolejności oraz znacząco zmniejsza wartość działek, które będą zabudowywane w drugiej kolejności. W związku z tym wnioskuję o wykreślenie tego punktu z projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu i zastosowanie zapisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późniejszymi zmianami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ze szczególnym uwzględnieniem zapisów §12 pkt. 1 ppkt.1 i ppkt. 2. Z działek o numerach (83/3, 83/4, 84/3, 84/4, 85/3, 85/4, 86/3, 86/4, 87/3, 87/4, 88/5, 88/7) wydzielona została droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona numerem 4 KD-D, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jej szerokość będzie wynosiła 12m. Wniosek o zaplanowanie 10 metrowej szerokości drogi 4 KD-D. Droga ta posiada połączenie z 2 innymi ulicami (Głowackiego i Wiosenną) i w związku z tym nie zachodzi konieczność zawracania na niej samochodów co mogłoby uzasadniać jej większą od wymaganej szerokość. Zgodnie z §12 pkt 10 ustalono minimalną szerokość dróg wewnętrznych na 8 m. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami dopuszcza wytyczenie dróg dojazdowych o szerokości nie mniejszej niż 3 m. W związku z tym wymaganie mówiące o minimalnej szerokości 8 m nie ma uzasadnienia ani w obowiązującym prawie ani w rzeczywistym zapotrzebowaniu na dojazd do nieruchomości zabudowanej budynkami jednorodinnymi. W związku z tym wnioskuję o zmianę minimalnej szerokości dróg dojazdowych do 4 m.

Uzasadnienie: Uwaga częściowo nieuwzględniona.

- 1) Z uchwały usunięty został zapis odnoszący się do sytuowania budynków na granicy działki w związku z czym w tym zakresie obowiązują przepisy odrębne.
- 2) Zmieniona została szerokość drogi na 10 m – drogę zwężono od strony południowej, uwzględniając podziały od strony północnej.
- 3) Powoływany przez składającą uwagę przepis odnosi się wyłącznie do szerokości jezdni a nie pasa drogi/dojazdu do działki budowlanej. Rozpatrując uwagę zmniejszono wymóg szerokości drogi wewnętrznej z 8 m na 6 m uwzględniając §14 ust. 2 Rozporządzenia określający dojazd do działki budowlanej na min. 5 m

oraz fakt, że rozliczenie kompletu mediów inżynierskich (wodociąg, kanalizacja, gazociąg, linia elektroenergetyczna) wymaga zabezpieczenia pasa gruntu o wymaganej szerokości 6 m.

Uwaga 3

- wpłynęła 20 marca 2015 r., od Justyny Waś,
- dotyczyła działki o numerze 91, obręb 09, drogi 4KD-D, szerokości dróg wewnętrznych oraz sytuowania budynków w granicy działki,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego działka zlokalizowana jest w terenie 4KD-D.

Treść uwagi:

- 1) Zgodnie z § 7 pkt. 3 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki. Posadowienie budynku tak blisko granicy działki zakłóca możliwość zagospodarowania sąsiednich działek, zwłaszcza w przypadku działek zabudowywanych w drugiej kolejności oraz znacząco zmniejsza wartość działek, które będą zabudowywane w drugiej kolejności. W związku z tym wnioskuję o wykreślenie tego punktu z projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu i zastosowanie zapisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późniejszymi zmianami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ze szczególnym uwzględnieniem zapisów §12 pkt. 1 ppkt.1 i ppkt. 2.
- 2) Z działek o nr (83/3, 83/4, 84/3, 84/4, 85/3, 85/4, 86/3, 86/4, 87/3, 87/4, 88/5, 88/7) wydzielona została droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona numerem 4 KD-D, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jej szerokość będzie wynosiła 12m. Wniosek o zaplanowanie 10 metrowej szerokości drogi 4 KD-D. Droga ta posiada połączenie z 2 innymi ulicami (Głowackiego i Wiosenną) i w związku z tym nie zachodzi konieczność zawracania na niej samochodów co mogłoby uzasadniać jej większą od wymaganej szerokość.
- 3) Zgodnie z §12 pkt 10 ustalono minimalną szerokość dróg wewnętrznych na 8 m. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami dopuszcza wytyczenie dróg dojazdowych o szerokości nie mniejszej niż 3 m. W związku z tym wymaganie mówiące o minimalnej szerokości 8 m nie ma uzasadnienia ani w obowiązującym prawie ani w rzeczywistym zapotrzebowaniu na dojazd do nieruchomości zabudowanej budynkami jednorodzinnymi. W związku z tym wnioskuję o zmianę minimalnej szerokości dróg dojazdowych do 4 m.

Uzasadnienie: Uwaga częściowo nieuwzględniona. Z uchwały usunięty został zapis odnoszący się do sytuowania budynków na granicy działki w związku z czym w tym zakresie obowiązują przepisy odrębne. Zmieniona została szerokość drogi na 10 m – drogę zwężono od strony południowej, uwzględniając podziały od strony północnej. Powoływany przez składającą uwagę przepis odnosi się wyłącznie do szerokości jezdni a nie pasa drogi/dojazdu do działki budowlanej. Rozpatrując uwagę zmniejszono wymóg szerokości drogi wewnętrznej z 8 m na 6 m uwzględniając §14 ust. 2 Rozporządzenia określający dojazd do działki budowlanej na min. 5 m oraz fakt, że rozliczenie kompletu mediów inżynierskich (wodociąg, kanalizacja, gazociąg, linia elektroenergetyczna) wymaga zabezpieczenia pasa gruntu o wymaganej szerokości 6 m.

Uwaga 4

- wpłynęła 13 kwietnia 2015 r., od Małgorzaty i Dariusza Sikorskich,
- dotyczyła działek o numerach 76/4 i 76/5, obręb 09 oraz drogi 5KD-D,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego działki zlokalizowane są w terenie 5KD-D.

Treść uwagi: Uwaga dotycząca ponownego rozpatrzenia wniosku w kontekście sensu budowy ślepej szerokiej (10 m szerokości), wyprofilowanej drogi 5KD-D kosztem naszej działki ponieważ w „Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla Sławek II” są nieścisłości, które mogły doprowadzić do błędnej i odmownej decyzji w naszej sprawie. Zwracamy uwagę, że działka 76/5 i 76/4 nie ma nic wspólnego z terenem 2MN i leży w terenie opisanym jako 1MN a więc i droga nazwana nieściśle KD-D - to

właśnie ślepa projektowana kosztem terenu naszej działki droga 5KD-D urywająca się w terenach rolnych na wysokości stolarni, a nie skojarzona z terenem 2MN droga 6KD-D. Tak więc uzasadnienie że „przedmiotowa droga jest istotnym elementem uzupełniającym układ drogowy zaprojektowany w sąsiednim planie miejscowym.” (jakim sąsiednim?) jest absurdalne, ponieważ dotyczy innego terenu (prawdopodobnie 2MN) , po którym droga 5KD-D nie przebiega i nie ma nic wspólnego z żadnym sąsiednim planem miejscowym ani nie jest istotnym elementem uzupełniającym układ drogowy sąsiedniego planu. To, że projektowana droga nie ingeruje w budynek nie zmienia faktu, że jednak ingeruje rażąco w przestrzeń oddzielającą budynek od projektowanej ulicy uniemożliwiając w istniejącej infrastrukturze zaparkowanie samochodu na posesji. Ponadto w związku z wykonanym już przyłączem kanalizacyjnym większość nitki przyłącza wraz ze studzienką rewizyjną klienta znajdzie się w projektowanej drodze dojazdowej, więc poza okrojoną posesją. Obecnie droga ma 6m szerokości (w tym 2m z naszej działki) i budowa drogi o szerokości 10 metrów z wyprofilowanym łukiem, która prowadzi do nikąd - w tym planie jest nieuzasadniona.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona. Składający uwagę odnosi się do numerów dróg i terenów wersji projektu z drugiego wyłożenia natomiast rozstrzygnięcie uwag odnosi się do numerów terenów projektu będącego przedmiotem pierwszego wyłożenia. Podtrzymujemy rozstrzygnięcie z pierwszego wyłożenia. Ponieważ droga jest uwzględniona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn.: „Osiedle Wiosenna” w Wołominie, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XV-25/2012 z dnia 25 kwietnia 2012 roku, ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2012 roku, poz. 4631 z dnia 11.06.2012 roku.

Uwaga 5

- wpłynęła 14 kwietnia 2015 r., od Walentego i Ewy Żoch,
- dotyczyła działek o numerach 121, 122 i 123, obręb 09,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego działki zlokalizowane są w terenach 4MN/U, 5MN/U, 2MN, 3MN, 3KD-D, 7KD-D i 1KD-P.

Treść uwagi:

- 1) Wnosimy zmianę dotyczącą ulicy Diamentowej na mapie oznaczonej symbolem 3KD-D która zgodnie z projektem planu przestrzennego wynosi 10m. Pozostającą resztę 3m z ul. Diamentowej należy przyłączyć w ramach odszkodowania za obniżenie wartości naszych działek w poprzednim planie przestrzennym do 31 grudnia 1994r do naszej działki nr ewid.123 i częściowo działki nr ewid.122 obręb 9 na mapie oznaczone symbolem 5 MN-U lub w razie przeszkód przyłączenia umożliwić wykupienie przez nas z bonifikatą 95%.
- 2) §7 ust. 3 Nie dopuszcza się lokalizowania budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej nr ewid. 123 i częściowo nr ewid. 122 określone na mapie symbolem 5MN-U.
- 3) §12, ust. 11 Należy określić ilość miejsc postojowych dla przedszkola 3 miejsca postojowe na 100 m lokalu użytkowego.
- 4) §19, ust 4, pkt 2. Wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 500m i nie większa niż 1400m na obszarze działki nr ewid.123 i częściowo działki nr ewid. 122 oznaczone na mapie symbolem 5 MN-U lub wykreślić ten punkt. Nie może być tak, że ogranicza się minimalną większość działki a pozostawia się bez ograniczeń maksymalną wielkość działki. To jest nadużywanie władztwa planistycznego.
- 5) §19, ust 4, pkt 3. Powierzchnia zabudowy nie większa niż 40%.
- 6) §19 ust. 6 pkt 1 i 2 zmienić na wysokość zabudowy nie większa niż 9m. a liczbę kondygnacji nie większą niż 2,
- 7) Jeżeli uwagi dotyczące §19, ust 4, pkt 2 nie zostaną uwzględnione wnosimy o zmianę terenu usług oznaczonych na mapie symbolem 5 MN-U: a) proponujemy pozostawić usługi tylko w części działek nr ewid.123, 124/2, 159 od czoła ul. Geodetów do miejsca na wysokości zabudowanej działki nr ewid.119 oraz na całości działek 154,155,156 od ul. Głowackiego oznaczone na mapie symbolem 2 KD-L. Na mapie oznaczone punktami a,b,c,d.
- 8) Na całej długości działek zabudowanych przy ulicy 3 KD-D od nr ewid.114 do nr ewid. 120/1 wnosimy o usunięcie usług. Na załączonej mapie oznaczonej punktami a,b,c,d.

- 9) Zaprojektować od drogi 3 KD-D drogę wewnętrzną, sięgacz lub ciąg pieszo- jezdny o szerokości 7,5m na działce nr ewid.117.
- 10) §19 ust.2 Zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana w dowolnych proporcjach w ramach jednej działki budowlanej, w samodzielnych budynkach lub jako obiekty wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne.
- 11) Teren publicznego ciągu pieszego 1 KD-P należy zmienić na symbol 1KD-PJ teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego do końca granicy naszej działki 122 od strony działki 124/1 lub do ulicy Głowackiego przedłużyć teren drogi publicznej klasy dojazdowej 7KD-D. Ewentualnie przedłużyć teren drogi publicznej klasy dojazdowej 7KD-D do granicy nieprzekraczalnej linii zabudowy 5m na działce nr ewid. 122 zgodnie z rysunkiem na załączonej przez nas mapie.
- 12) §12, ust 10 jest nie zgodny z prawem ponieważ stanowi nieuzasadnione nadużycie władztwa planistycznego. Proszę o wykreślenie ust 10 w w/w paragrafie. Uzasadnienie: Wyrok Sądu Administracyjnego orzekł, że w wyłożonym projekcie planu przestrzennego Urząd Miasta nie ma prawa wprowadzać żadnych ograniczeń dotyczących szerokości dróg wewnętrznych, odległości i wielkości zabudowy działek jeżeli tych dróg wewnętrznych nie wykupuje. Właściciel na tym terenie ma pełne prawo dobrowolnie ustalać szerokość takiej drogi wewnętrznej oraz ustalać odległość zabudowy od drogi wewnętrznej i wielkości działek. Na mapce planu przestrzennego dotyczącej działki nr ewid.122 nie ma wyznaczonej drogi wewnętrznej a więc ust 10 jest niezgodny z prawem.
- 13) Wnosimy o utworzenie dodatkowej drogi poprzecznej KD-D na terenie 2 MN zgodnie z rysunkiem na załączonej przez nas mapie. Droga na działce nr ewid.124 będzie z korzyścią dla właściciela tej działki gdyż otrzyma za nią zapłatę, w innym przypadku zostanie sam bez możliwości zabudowy ich. Jeżeli ustalono stawkę planistyczną 30% dla tego terenu 2 MN to Urząd Miasta nie może tanim kosztem bez prawidłowych rozwiązań komunikacyjnych uchylać planu przestrzennego. Plan przestrzenny uchwalany powinien zapewnić swobodny dojazd do każdej działki wydzielonej np. ulica poprzeczna co dwie działki. W tym przypadku opłata planistyczna jest nieuzasadniona.
- 14) Proszę nie pisać do wniesionych uwag, że plan przestrzenny jest nie zgodny ze studium uwarunkowań tylko udowodnić w którym punkcie jest niezgodny z obszernym uzasadnieniem.

Uzasadnienie: Uwaga częściowo nieuwzględniona.

- 1) Regulacje zobowiązań finansowych nie należą do przedmiotu ustaleń planu. Uwaga bezprzedmiotowa.
- 2) Z uchwały usunięty został zapis odnoszący się do sytuowania budynków na granicy działki w związku z czym w tym zakresie obowiązują przepisy odrębne.
- 3) W uchwale zawarty jest zapis „W przypadku lokalizacji usług, nie wymienionych w ust. 11, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług.” Co reguluje liczbę miejsc postojowych również dla przedszkola.
- 4) Zgodnie z Art. 15 ust. 3 pkt 10 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy określa w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. Ustawa nie mówi nic o obowiązku ustalania maksymalnych powierzchni działek budowlanych czy te ustalaniu ich w zależności od potrzeb a co za tym idzie w planie nie możemy ustalać maksymalnych wielkości działek budowlanych.
- 5) Ustalona w projekcie planu dopuszczona powierzchnia zabudowy jest optymalna w celu realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 6) Ustalona w projekcie planu dopuszczona wysokość zabudowy i liczba kondygnacji jest optymalna w celu realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 7) Zaproponowane zmiany nie są właściwe z uwagi na fakt iż plan w całym terenie dopuszcza zabudowę mieszkaniowo-usługową gdzie zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana w dowolnych proporcjach w ramach jednej działki budowlanej, w samodzielnych budynkach lub jako obiekty wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne. Dlatego też właściciel danej nieruchomości w sposób właściwy dla danej inwestycji może ją zagospodarować. Ponadto wskazuje się, że strefowanie funkcji przynależy do władztwa planistycznego gminy, co też nastąpiło poprzez dopuszczenie samodzielnych usług wyłącznie w kwartałach przyległych do ulicy Geodetów.

- 8) Zaproponowane zmiany nie są właściwe z uwagi na fakt iż plan w całym terenie dopuszcza zabudowę mieszkaniowo-usługową gdzie zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana w dowolnych proporcjach w ramach jednej działki budowlanej, w samodzielnych budynkach lub jako obiekty wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne. Dlatego też właściciel danej nieruchomości w sposób właściwy dla danej inwestycji może ją zagospodarować. Dopuszczone jest zatem zagospodarowanie działek wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodziną. Ponownie wskazuje się na władztwo planistyczne gminy.
- 9) Realizacja zaproponowanej drogi nie ma uzasadnienia ekonomicznego, a działka posiada dostęp aż do dwóch dróg publicznych.
- 10) Strefa od ul. Geodetów predysponowana jest do lokalizowania wszelkiej działalności gospodarczej, a klasa wojewódzka drogi i jej uciążliwość powoduje, że mieszkalnictwo powinno być tam lokalizowane w przypadku gdy właściciel nieruchomości sam o tym zdecyduje. Dlatego też ograniczanie możliwości realizacji zabudowy usługowej nie jest zasadne.
- 11) Zmiana przedmiotowego ciągu pieszego na pieszo-jezdny nie ma uzasadnienia ekonomicznego.
- 12) W planie ustalono szerokość dojazdów wewnętrznych na nie mniej niż 6 m ponieważ taka szerokość umożliwi realizację niezbędnej infrastruktury technicznej.
- 13) Realizacja zaproponowanej drogi nie ma uzasadnienia ekonomicznego.
- 14) Uwaga bezprzedmiotowa.

Uwaga 6

- wpłynęła 20 kwietnia 2015 r., od Huberta Wojciechowskiego,
- dotyczyła działki o numerze 96, obręb 09,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego działka zlokalizowana jest w terenie 4MN/U.

Treść uwagi: Uwaga dotycząca dopuszczenia zjazdu z działki o numerze 96 obręb 09, (której jestem właścicielem - położonej w Wołominie przy ul. Geodetów) bezpośrednio na ulicę Geodetów. Proszę o dopuszczenie przedmiotowego zjazdu w w/w planie zagospodarowania przestrzennego. Działka bez zjazdu na ul. Geodetów jest mało atrakcyjna dla potencjalnego kupującego. Pragnę zaznaczyć, że nie jestem zainteresowany dopuszczeniem tymczasowym tegoż zjazdu, tylko stałym jego użytkowaniem. W/w działkę planuję sprzedać niezwłocznie, a przewidziana w planie zagospodarowania przestrzennego droga dojazdowa do działki nr.96 obręb 09 od strony ul. Głowackiego jest zaplanowana do realizacji w nieokreślonej perspektywie czasowej, z tego powodu moja działka nr.96 obręb 09 pozostałaby przez dłuższy czas bez zjazdu. Jednocześnie proszę o pozostawienie drogi dojazdowej do mojej działki od ul. Głowackiego - tak jak jest obecnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Sławek II”.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona. Plan w § 23 ust. 3 i 4 dopuszcza wyłącznie utrzymanie i przebudowę istniejących zjazdów. Z uwagi na obecne i planowane zagospodarowanie ul. Geodetów nie jest zasadnym dopuszczenie na niej indywidualnych zjazdów. Ponadto taka zmiana wymagałaby akceptacji MZDW jako zarządcy drogi – na podstawie wcześniejszych doświadczeń prognozuje się odmowę w przypadku takich wniosków.

Uwaga 7

- wpłynęła 27 kwietnia 2015 r., od Aleksandry, Izabeli i Marcina Lament,
- dotyczyła terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego tereny oznaczone są symbolami 1MN - 5MN i 1MN/U - 6MN/U.

Treść uwagi:

- 1) Wnosimy o zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Wiosennej do 3,5m (taka linia została wyznaczona w decyzji o warunkach zabudowy nr 104/2012), a ze względu na szerokość naszych działek, tylko taka szerokość linii zabudowy pozwoli nam zagospodarować działki.

- 2) Wnosimy o zmniejszenie ilości miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny z 2 miejsc na 1 miejsce, zlikwidowanie zapisu dotyczącego lokalizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.
- 3) Wnosimy o zlikwidowanie bądź zmniejszenie wartości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości do 5%.
- 4) Wnoskujemy o wprowadzenie następujących zmian dla obszarów 1MN - 5MN:
- a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2,
 - e) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym,
 - f) powierzchnia działki nie mniej niż 500m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, nie mniej niż 250m² dla zabudowy bliźniaczej i nie mniej niż 150m² dla zabudowy szeregowej,
 - g) minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni usługowej,
 - h) szerokość frontu działki nie mniej niż 10m dla zabudowy bliźniaczej i 7m dla zabudowy szeregowej,
 - i) wprowadzenie zapisu dopuszczającego umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i lokalizację nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych,
 - j) skreślenie zapisu dotyczącego zakazu stosowania w pokryciach dachów blachy falistej i trapezowej.
- 5) Wnoskujemy o wprowadzenie następujących zmian dla obszarów 1MN/U - 6MN/U:
- a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy -1,2,
 - e) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym,
 - f) powierzchnia działki nie mniej niż 500m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej, nie mniej niż 250m² dla zabudowy bliźniaczej i nie mniej niż 150m² dla zabudowy szeregowej,
 - g) minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni usługowej,
 - h) szerokość frontu działki nie mniej niż 10m dla zabudowy bliźniaczej i 7m dla zabudowy szeregowej,
 - i) wprowadzenie zapisu dopuszczającego umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i lokalizację nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych,
 - j) skreślenie zapisu dotyczącego zakazu stosowania w pokryciach dachów blachy falistej i trapezowej.

Uzasadnienie: Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zmiana linii zabudowy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczono dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./dom. Stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Z uwagi na fakt, iż obszar objęty przedmiotowym planem w przeważającej większości jest niezainwestowany zasadnym jest ustalenie stawki procentowej na poziomie 30 %.

Ustalenia dla obszarów 1MN – 5MN:

- a) studium nie dopuszcza zabudowy szeregowej,

- b) ustalona w projekcie planu dopuszczona powierzchnia zabudowy jest optymalna w celu realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) ustalona w projekcie planu powierzchnia biologicznie czynna jest optymalna w celu realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- d) ustalony w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy jest optymalny w celu realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- e) zmieniono zapisy odnoszące się do kolorystyki elewacji,
- f) zmieniono zapisy odnoszące się do wielkości działek. Rozgraniczenie wielkości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- g) miejsca postojowe w projekcie planu zostały rozgraniczone dla rodzaju zlokalizowanych usług zgodnie ze Studium. Stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych,
- h) w projekcie planu ustalono front działki tylko dla przeprowadzenia procedury scalenia i podziału,
- i) W projekcie planu dopuszcza się lokalizacje nośników reklamowych ogranicza się tylko ich wielkość,
- j) utrzymanie zakazu blachy falistej i trapezowej.

Ustalenia dla obszarów 1MN/U - 6MN/U:

- a) studium nie dopuszcza zabudowy szeregowej,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy jest już ustalony na poziomie 50%,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna jest już ustalona na poziomie 30%,
- d) zmieniono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 1,2,
- e) zmieniono zapisy odnoszące się do kolorystyki elewacji,
- f) zmieniono zapisy odnoszące się do wielkości działek. Rozgraniczenie wielkości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- g) miejsca postojowe w projekcie planu zostały rozgraniczone dla rodzaju zlokalizowanych usług zgodnie ze Studium. Stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych,
- h) w projekcie planu ustalono front działki tylko dla przeprowadzenia procedury scalenia i podziału,
- i) w projekcie planu dopuszcza się lokalizacje nośników reklamowych, ogranicza się tylko ich wielkość,
- j) dopuszczenie blachy trapezowej w przypadku zabudowy usługowej.

III. Po uwzględnieniu uwag wynikających z drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Sławek II”, położonego pomiędzy ulicami: Geodetów, Głowackiego, Kleeberga do granicy obszaru obowiązującego planu (teren stolarni) w Wołominie został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 lipca 2015 r. do 5 sierpnia 2015 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, tj. do dnia 26 sierpnia 2015 r. wpłynęło 5 uwag.

Wszystkie uwagi zostały **nieuwzględnione** przez Burmistrza Wołomina, Rada Miejska w Wołominie postanowiła przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Uwaga 1

- wpłynęła 3 sierpnia 2015 r., od Bogdana Czerwińskiego,
- dotyczyła działek o numerach 70, 71, 72, 73 i 74, obręb 09,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego działki zlokalizowane są w terenie 1MN/U.

Treść uwagi: Prośba o dokonanie zmiany w projektowanym planie wnioskowanych działek z proponowanej przez Urząd zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1M/U na zabudowę przemysłowo-usługową symbol 1P/U. W/w działki zostały zakupione z myślą o powiększeniu w przyszłości istniejącego obok zakładu stolarskiego. W roku 2011, decyzją nr 121/2011 wydane zostały warunki zabudowy na budowę na w/w działkach hali magazynowej w celu powiększenia istniejącego zakładu. W dniu 12.11.2014 r. wydane zostało pozwolenie od Starosty Wołomińskiego na budowę w/w budynku, które stało się prawomocne w dniu 15.12.2014 r. Budowa budynku magazynowego ma na celu dalszy rozwój zakładu stolarskiego, a przeznaczenie tego terenu pod budownictwo mieszkalne i usługowe zablokuje w przyszłości możliwość rozbudowy zakładu. Dodatkowo na części w/w działek od strony ulicy Geodetów przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia, która i tak stanowi uciążliwość dla planowanej w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej.

Uzasadnienie: Zasięg terenów produkcyjnych wyznaczono zgodnie z wytycznymi rysunku Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Spełnienie wniosku oraz powiększenie obszarowe terenu produkcji skutkowałoby niezgodnością ze Studium.

Uwaga 2

- wpłynęła 5 sierpnia 2015 r., od Walentego i Ewy Żoch,
- dotyczyła działek o numerach 122 i 123, obręb 09,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego działki zlokalizowane są w terenie 4MN/U, 5MN/U, 2MN, 3MN, 3KD-D, 7KD-D i 1KD-P.

Treść uwagi:

- 1) wniosek o odszkodowanie za obniżenie wartości działek nr ewid. 123 i częściowo działki nr ewid. 122 obręb 9 w Wołominie poprzez przejście 13 m na ulicę Diamentową 3KD-D.
- 2) §3, ust. 1, pkt. 1 wnosimy o poprawienie punktu: Jeżeli w uchwale jest mowa o dojeździe wewnętrznym należy przez to rozumieć nie wydzielony i wydzielony na rysunku planu pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej.
- 3) §6 Wnosimy aby dodać punkt 11. KD-PJ Teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego.
- 4) §16 Wnosimy aby dodać symbol KD-PJ jako teren pod lokalizację inwestycji celu publicznego.
- 5) §19 ust. 2 Zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana w dowolnych proporcjach w ramach jednej działki budowlanej, w samodzielnych budynkach lub jako obiekty wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne. Pod warunkiem, że długość ściany wyżej wymienionej zabudowy nie może być większa niż 25m. Dotyczy to obszaru oznaczonego na mapie symbolem 5 MN-U. Ust. 2 narusza prawa własności mojej działki nr ewid. 123 co powoduje nieuzasadnione faworyzowanie podmiotu, który bez żadnych własnych ograniczeń uzyska korzyści naszym kosztem. Dotyczy to właściciela działki nr ewid. 152, 159 i 124/2, który planuje wybudować przedszkole na tych trzech działkach o długości ściany bocznej 60m. Nie ma zgody na takie warunki. W związku z tym w § 19 ust. 2 należy wprowadzić ograniczenia co do długości lub elewacja frontowa nie może być inna z tyłu budynku.
- 6) §19, ust. 4, pkt 2 wnosimy o dopisanie podpunktu d) o następującej treści: nie mniejsza niż 600 m² w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową nie przekraczającą 150 m² użytkowych.
- 7) §19, ust. 4, pkt 4 powierzchnia zabudowy powinna być nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej. Punkt 4 - 50% powierzchni zabudowy na powierzchni działki budowlanej jest nie zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.
- 8) §19, ust. 8, pkt 1 wnosimy o wysokość budynku nie większą niż 6m, z powodu wąskich działek znajdujących się na tym terenie oraz graniczących ze sobą.
- 9) Na terenie 4MN-U i 5MN-U usługi zaprojektować tylko wzdłuż drogi 635 zgodnie z rysunkiem na załączonej przez nas mapie oznaczonym a, b, c, d. Zgodnie ze studium uwarunkowań teren ten jest oznaczony symbolem MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a nie MN-U. Działki są już zagospodarowane w postaci domków jednorodzinnych o średniej wielkości 500m, wszelkie zmiany wprowadzą tylko chaos urbanistyczny. Usługi powinny być projektowane przy ulicach głównych.

- 10) Zaprojektować od drogi 3KD-D drogę wewnętrzną, sięgacz lub ciąg pieszo-jezdny o szerokości 7,5m na działce nr ewid. 117. Taka droga była zaprojektowana w poprzednim planie przestrzennym oraz wykupiona od nas przez Urząd Miasta Wołomin i nie można jej likwidować w celu odsprzedaży jako działki budowlanej osobom trzecim, ponieważ zaprojektowane są wjazdy w postaci bram do działek nr ewid. 116, 118 i 109. Sprzedać można jedynie pozostającą część zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego.
- 11) Teren publicznego ciągu pieszego 1KD-P należy zmienić na symbol 1KD-PJ teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego do ulicy Głowackiego 2KD-L lub ulicę 7KD-D przedłużyć do ulicy Głowackiego 2KD-L. W innym przypadku nie będzie wjazdu z ulicy 7KD-D do drogi wewnętrznej na mapie oznaczonej symbolem 2KD-W na naszej działce nr ewid. 122. Przedłużenie drogi zgodnie z rysunkiem na załączonej mapce jest uzasadnione.
- 12) Wnosimy o utworzenie drogi wewnętrznej KD-W pod wykup przez Urząd Miasta Wołomin na terenie naszej działki nr ewid. 122 zgodnie z rysunkiem na załączonej przez nas mapie. Jeżeli Urząd Miasta Wołomin nie wyraził zgody na drogę poprzeczną zaproponowaną w poprzednich uwagach to wnosimy o utworzenie drogi wewnętrznej na naszej działce nr ewid. 122 o szerokości 6 m. To zapewni lepszy dostęp do działek wydzielonych na wszystkich gruntach. Plan przestrzenny uchwalany powinien zapewnić swobodny dojazd do każdej działki wydzielonej.

Uzasadnienie:

- 1) Regulacja kwestii odszkodowawczych nie jest przedmiotem planu.
- 2) Zapis sprzeczny z definicją dojazdu wewnętrznego. Wydzielony na rysunku "pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej" jest drogą publiczną lub wewnętrzną.
 - 3 i 4) Wewnętrzne ciągi pieszo-jedne nie są przestrzeniami publicznymi. Gradację dróg publicznych reguluje Ustawa o drogach publicznych. Plan nie wyznacza terenów KD-PJ.
- 5) Wniosek wkracza nadmiernie w prawo kształtowania zabudowy przez właściciela działki. W planie ustalono wskaźniki urbanistyczne wynikające z delegacji ustawowej, a wnioskowane zapisy nie mają umocnienia prawnego.
- 6) Powierzchnie działek budowlanych zostały ustalone po analizie wielkości tychże działek w obszarze planu – wielkości są optymalne pod kątem racjonalnego ich zagospodarowania. W stosunku do wniosku o ustalenie powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, wskazuje się, że z uwagi na uciążliwości generowane przez ul. Geodetów (o charakterze tranzytowym w skali rejonu), pas terenów bezpośrednio do niej przylegających predestynowany jest do lokalizacji o charakterze komercyjnym, w związku z czym ustalono równowagę funkcji usługowych i mieszkalnych.
- 7) Ustalona w projekcie planu dopuszczona powierzchnia zabudowy jest optymalna w celu realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 8) Wysokość nowej zabudowy została ustalona uwzględniając wysokość istniejących budynków w obszarze oraz realia inwestowania i ekonomicznego wykorzystania działek budowlanych. Wysokość 6m odpowiada zabudowie parterowej i podmiejskiej – nie ma racji bytu w centralnych rejonach miasta.
- 9) Plan w terenach 4MN/U i 5MN/U dopuszcza zabudowę mieszkaniowo-usługową gdzie zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana w dowolnych proporcjach w ramach jednej działki budowlanej, w samodzielnych budynkach lub jako obiekty wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne. Dlatego też właściciel danej nieruchomości w sposób właściwy dla danej inwestycji może ją zagospodarować. Dopuszczone jest zatem również zagospodarowanie działek wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodziną. Ponadto wskazuje się na uciążliwości komunikacyjne ul. Geodetów o charakterze tranzytowym, które to powodują że pas terenów przylegających do tej ulicy predestynuje je raczej do działalności komercyjnej, w związku z czym funkcja usługowa została ustalona jako równoważna.
- 10) Realizacja zaproponowanej drogi nie ma uzasadnienia ekonomicznego.
- 11) Zmiana przedmiotowego ciągu pieszego na pieszo-jezdny nie ma uzasadnienia ekonomicznego. Układ drogowy został zaprojektowany do obsługi istniejących działek, co nie wyklucza możliwości wydzielania dróg wewnętrznych przy podziale działek na wtórne. Układ drogowy zaprezentowany w planie jest optymalny geometrycznie i ekonomicznie.

- 12) W planie dopuszczone jest wydzielanie dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu, ale jest to po stronie właściciela działki, na której ma być zlokalizowana taka droga. Miasto nie ma obowiązku wykupu dróg prywatnych - wewnętrznych

Uwaga 3

- wpłynęła 24 sierpnia 2015 r., od Elżbiety Milewskiej,
- dotyczyła działki o numerze 77 obręb 09,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego działki zlokalizowane są w terenie 1MN/U.

Treść uwagi: Wnioskodawca nie wnosi zastrzeżeń do ww. planu w postaci, w jakiej został wystawiony do publicznego wglądu w okresie od 6 lipca 2015 do 5 sierpnia 2015 r.; Akceptuje też formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu mojej działki i działek przylegających jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U); Wyraża sprzeciw wobec jakichkolwiek zmian w tym zakresie, prowadzących do zmiany formy przeznaczenia działki mojej oraz innych działek w moim obrębie z mieszkaniowo-usługowej (MN/U) na produkcyjno-usługową (P/U);

Uzasadnienie: Nie sformułowano zarzutów do planu poza zaakceptowaniem zaproponowanych rozwiązań urbanistycznych.

Uwaga 4

- wpłynęła 26 sierpnia 2015 r., od Alberta Kaczmarczyka,
- dotyczyła działek o numerach 204, 205, 205, 211, obręb 16,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego działki zlokalizowane są w terenie 7KD-D.

Treść uwagi: Wnoszę o zniesienie fragmentu drogi 7KD-D na odcinku od ul. Kleeberga (8KD-D), poprzez działki 204, 205, 205 oraz 211 do „zakrętu” i przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową. Odcinek tej drogi nie pełni żadnej funkcji komunikacyjnej oraz nie stanowi dojazdu do żadnej posesji (zarówno obecnej jak i przyszłej).

Uzasadnienie: Przedmiotowy fragment drogi został wprowadzony wyniku rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwagi z drugiego wyłożenia. Zasadnym jest pozostawienie drogi w obecnym przebiegu.

Uwaga 5

- wpłynęła 13 sierpnia 2015 r., od Małgorzaty i Dariusza Sikorskich
- dotyczyła działek o numerach 76/4, 76/5, obręb 09,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego działki zlokalizowane są w terenie 5KD-D

Treść uwagi: Wnosimy o ponowne rozpatrzenie naszego wniosku w kontekście sensu budowy ślepej szerokiej (10 m szerokości) wyprofilowanej drogi 5KD-D kosztem naszej działki ponieważ w poprzednim „Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla Sławek II” jest rażąca nieścisłość. W dokumencie uzasadniającym negatywną decyzję jest napisane: „Podtrzymujemy rozstrzygnięcie z pierwszego wyłożenia. Ponieważ droga jest uwzględniona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Wiosenna” w Wołominie, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XV-25/2012 z dnia 25 kwietnia 2012 roku”. Projektowana droga w planie „Sławek II,, nie ma nic wspólnego z planem „Osiedle Wiosenna” na którym droga jest naszkicowana linią przerywaną co zgodnie z legendą planu oznacza, drogę poza granicą opracowania planu, a więc nie można mówić o jej zatwierdzeniu. Projektowana droga ingeruje rażąco w przestrzeń oddzielając budynek od projektowanej ulicy uniemożliwiając w istniejącej infrastrukturze zaparkowanie samochodu na posesji. Ponadto w związku z wykonanym już przyłączem kanalizacyjnym większość nitki przyłącza wraz ze studzienką rewizyjną znajdzie się w projektowanej drodze dojazdowej, więc poza okrojoną posesją. Obecnie droga ma 6m szerokości (w tym 2m z naszej działki) i budowa drogi

o szerokości 10 metrów z wyprofilowanym łukiem, która prowadzi do nikąd, w tym planie jest nieuzasadniona.

Uzasadnienie: Podtrzymujemy rozstrzygnięcie z pierwszego i drugiego wyłożenia. Droga jest uwzględniona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn.: „Osiedle Wiosenna” w Wołominie, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XV-25/2012 z dnia 25 kwietnia 2012 roku, ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2012 roku, poz. 4631 z dnia 11.06.2012 roku.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

Leszek Czarzasty

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII-124/2015

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 22 października 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Sławek II”, położonego pomiędzy ulicami: Geodetów, Głowackiego, Kleeberga do granicy obszaru obowiązującego planu (teren stolarni) w Wołominie

Jako podstawę prawną przyjęto:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515),
- ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 513, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.).

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Sławek II”, położonego pomiędzy ulicami: Geodetów, Głowackiego, Kleeberga do granicy obszaru obowiązującego planu (teren stolarni) 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 Sławek II”, położonego pomiędzy ulicami: Geodetów, Głowackiego, Kleeberga do granicy obszaru obowiązującego planu (teren stolarni) w Wołominie, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują: - wydzielenie i wykup terenu pod nowe drogi gminne, ciągi piesze i zieleń publiczną, - 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

Leszek Czarzasty