

**UCHWAŁA NR LXIII-53/2023
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia 23 marca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w gminie Wołomin -
część B, C, D, E**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVI-33/2014 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w gminie Wołomin zmienioną uchwałą Nr XLV-41/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 24 lutego 2022 r. i uchwałą Nr L-76/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 24 maja 2022 r. oraz w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak WNP-I.4131.80.2022.AK z dnia 22 kwietnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2022 r. poz. 4868) stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin zatwierdzonego uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (z późn. zm.)¹⁾, Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w gminie Wołomin - część B, C, D, E, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

¹⁾ zmiany Studium wprowadzono Uchwałą nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r., Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., Uchwałą nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021 r., rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-I.4131.115.2021.JF z dnia 14 czerwca 2021 r. oraz uchwałą Nr LIII-106/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2022 r.

- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 9) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. Z powodu braku okoliczności uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie mogą być wysunięte nadziemne i podziemne części budynków, bez uwzględnienia: balkonów, werand, ganków i okapów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków, a także elementów ocieplenia; nie dotyczy infrastruktury technicznej i ogrodzeń;
- 2) **OZE** – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie budynków i terenów, jedyne lub dominujące na danym terenie, to jest zajmujące minimum 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na każdej działce budowlanej, a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym minimum 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określone w ustaleniach szczegółowych, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **szyldzie oświetlanym** – należy przez to rozumieć szyld posiadający własne zewnętrzne źródło światła, lecz nie emitujące światła w kierunku odbiorcy szyldu; przez szyldy oświetlane rozumie się powierzchnie reklamowe oświetlane zewnętrznymi reflektorami i widoczne dzięki światłu odbitemu, przy czym do szyldów oświetlanych nie zalicza się oświetlonych powierzchni refleksyjnych, które należy traktować jako szyld świetlny;
- 6) **szyldzie świetlnym** – należy przez to rozumieć szyld posiadający własne wewnętrzne źródło światła lub emitujący światło w kierunku odbiorcy szyldu; do szyldów świetlnych zalicza się w szczególności ekrany wyświetlające obraz, neony oraz gabloty z wewnętrznym oświetleniem;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, a dla usług zlokalizowanych w budynkach mieszkalno-usługowych poza lokalem usługowym.
- 9) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć liniowy ciąg nasadzeń drzew w odstępach zapewniających wytworzenie zwartej ściany zieleni przez korony tych drzew, przy jednoczesnym zapewnieniu prawidłowej ich wegetacji.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub znaczeniem słownikowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów określone za pomocą symboli literowo-liczbowych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) szpalery drzew;
- 6) wymiarowanie w metrach;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

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

- 1) KS – tereny parkingów samochodowych;
- 2) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych;
- 3) U – teren zabudowy usługowej;
- 4) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej.

2. Terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- 1) teren drogi publicznej oznaczonej symbolem: B.1KDG jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) teren parkingu samochodowego oznaczony symbolem E.1KS, jako teren przeznaczony do utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej.

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu w obszarze planu, ustala się:

1) następujące zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów:

a) realizacja reklam na terenach oznaczonych symbolami: MNU, U wyłącznie w formie:

- tablic reklamowych, umieszczanych na elewacji budynków usługowych,
- ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacji budynków usługowych;

b) realizacja reklam w liniach rozgraniczających terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem: KDG wyłącznie w formie wolnostojących słupów ogłoszeniowo-reklamowych lub urządzeń i tablic reklamowych w powiązaniu z wiatami przystanków komunikacji miejskiej, przy czym :

- minimalna odległość pomiędzy słupami ogłoszeniowo-reklamowymi nie może być mniejsza niż 200 m,
- na wiacie przystanku komunikacji miejskiej dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych, zajmujących do 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty, ale nie więcej niż 3 m²,

c) na pozostałych terenach niewymienionych w lit. a) i b) zabrania się realizacji reklam,

d) dopuszcza się realizację szyldów na terenach oznaczonych symbolami: MNU, U:

- wyłącznie w granicach nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, której szyld dotyczy,
- wyłącznie w formie tablic reklamowych, ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacji budynków,

- dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych, jako elementów ogrodzenia działki, na której prowadzona jest działalność gospodarcza, pod warunkiem, że powierzchnia tych urządzeń i tablic nie zajmie więcej niż 10% powierzchni ogrodzenia przylegającego do drogi publicznej i pod warunkiem, że będą one wkomponowane w przeszło ogrodzenia i nie będą przekraczały jego maksymalnej dopuszczanej wysokości,

e) na pozostałych terenach niewymienionych w lit. d) zabrania się realizacji szyldów,

f) na całym obszarze planu zakazuje się stosowania reklam i szyldów świetlnych,

g) nakazuje się, aby łączna powierzchnia wszystkich reklam, szyldów, lub reklam i szyldów umieszczanych na elewacji poszczególnych budynków nie przekraczała 10% powierzchni każdej elewacji tego budynku, na którym są one umieszczane, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego w formie ażurowych liter i znaków graficznych stanowi sumę powierzchni jego poszczególnych elementów;

2) następujące zasady realizacji ogrodzeń w obszarze planu:

a) nakazuje się lokalizację ogrodzeń od strony dróg publicznych zgodnie z liniami rozgraniczającymi tych dróg wyznaczonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb terenu w miejscach lokalizacji wjazdów lub w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód w zagospodarowaniu terenu, w szczególności: drzew, infrastruktury technicznej,

b) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych, ogrodzeń wykonanych z blach oraz wypełnień przęseł z prefabrykatów żelbetowych,

c) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pełnych z cegły lub betonu wyłącznie dla takich elementów ogrodzenia jak: obudowa wejścia, wjazdu, śmietnika oraz narożników działki, pod warunkiem, że każdy z tych elementów nie będzie miał długości większej niż 1,0 m,

d) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych nie może przekroczyć 0,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego.

3) nakazuje się realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych na rysunku planu;

4) do realizacji szpalerów drzew należy wykorzystać drzewa tego samego gatunku, odpornego na warunki miejskie, tj.: lipa szerokolistna, lipa drobnolistna, wiąz szypułkowy, platan klonolistny, surmia bigoniowa oraz jarząb pospolity i klon pospolity wraz z odmianami,

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

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

a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 11 ust. 3 i 4;

b) zakaz składowania wszelkich odpadów;

2) przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska - dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonej symbolem MNU dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3) zakazuje się lokalizowania na obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i drogowej;

4) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

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

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych terenów;

2) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:

a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie nieprzekraczalne linie zabudowy;

b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich: przebudowy i remontów w sposób niewykraczający poza istniejące parametry i wskaźniki, które są niezgodne z ustaleniami planu,

c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich.

4) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych w zabudowie bliźniaczej a budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;

5) w zakresie elewacji budynków:

a) nakazuje się stosowanie tynków w kolorze białym lub odcieniach: szarego, żółtego, kremowego, beżowego,

b) dla budynków usługowych dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach zawartych w graficznym znaku towarowym firmy mieszczącej się w budynku, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 10% powierzchni każdej z jego elewacji,

c) dopuszcza się stosowanie do wykończenia elewacji budynków: szkła, metalu, drewna, cegły ozdobnej, kamienia naturalnego i sztucznego oraz tworzyw sztucznych,

d) zakazuje się stosowania sidingu do wykończenia elewacji budynków,

e) zakazuje się stosowania szkła refleksyjnego na więcej niż 30% powierzchni każdej z elewacji budynku.

6) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych w kolorze czarnym lub odcieniach: ceglastego, brązu, szarego oraz z wykorzystaniem szkła i metalu w kolorach naturalnych;

7) nakazuje się dostosowanie kolorystyki i stosowanego materiału budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży do zabudowy przeznaczenia podstawowego, zlokalizowanej na tej samej działce budowlanej;

8) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów dla osób niepełnosprawnych;

9) na terenach objętych niniejszym planem obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 9.1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - od 70° do 110°;

4) parametry działek zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, odnoszą się również do nowowydzielanych działek budowlanych;

5) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy oraz pod powiększenia działek sąsiednich;

6) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu, publiczny układ komunikacyjny, który tworzy droga publiczna klasy głównej, oznaczona odpowiednio symbolem: B.1KDG;

2) obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów i działek budowlanych zapewnia droga publiczna klasy głównej B.1KDG oraz zewnętrzny układ dróg publicznych;

3) realizacja dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy do działek budowlanych, o minimalnej szerokości:

a) 6,0 m – dla dróg wewnętrznych o długości do 60 m,

b) 8,0 m – dla dróg niewymienionych w lit. a

c) nakazuje się realizację placu do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m dla niewyznaczonych na rysunku planu nieprzelotowych dróg wewnętrznych o długości większej niż 60 m.

4) w zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:

a) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;

b) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania (według wskaźników), w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji:

1) dla funkcji mieszkalnej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;

2) dla usług z zakresu handlu nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego i nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal;

3) dla usług gastronomii nie mniej niż 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde 100 miejsc konsumpcyjnych;

4) dla usług: finansowych, ubezpieczeniowych, pośrednictwa, agencji nieruchomości, biur podróży, usług pocztowych i łączności nie mniej niż 40 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;

5) dla usług sakralnych nie mniej niż 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 użytkowników jednocześnie;

6) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na każdy gabinet;

7) dla przedszkoli, żłobków, szkół podstawowych nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 dzieci i 1 miejsce postojowe dla autokaru na 100 miejsc noclegowych;

8) dla usług kultury nie mniej niż 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 użytkowników jednocześnie;

9) dla stacji obsługi samochodów nie mniej niż 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 stanowisko naprawcze;

10) dla usług sportu i rekreacji nie mniej niż 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 użytkowników;

11) dla usług hotelarskich minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc noclegowych i 1 miejsce postojowe dla autokaru na 100 miejsc noclegowych;

12) dla pozostałej zabudowy usługowej nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego.

3. Ustala się, że realizacja miejsc do parkowania pojazdów musi nastąpić na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja - z wyłączeniem ust. 2 pkt 5.

4. W przypadku lokalizacji w granicach jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca do parkowania dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu.

5. Ustala się realizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;

2) dostęp do systemów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych przylegających do terenów (ul. Szosa Jadowska, ul. Willowa, ul. Szkolna, ul. Nowa, droga dojazdowa do ulicy Willowej oraz ciąg pieszo - jezdny) na warunkach przepisów odrębnych;

3) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi publicznej, dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego;

4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

2) nakaz podłączenia nowych odbiorców do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;

3) minimalną średnicę nowych sieci wodociągowych – 100 mm;

4) lokalizację sieci wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zakaz budowania własnych ujęć wody;

6) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego;

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;

2) minimalną średnicę nowych sieci kanalizacyjnych - 200 mm;

3) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;

4) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych do sieci kanalizacji deszczowej i rowów;

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych parkingów powyżej 4 miejsc postojowych do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, do ziemi lub do zbiorczej sieci kanalizacji

deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

3) dla pozostałych terenów odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;

4) gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych oraz studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) dla wszystkich obiektów budowlanych możliwość zaopatrzenia w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;

2) minimalną średnicę nowych gazociągów 32 mm;

3) możliwość wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło;

4) budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających drogi, poza pasem jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi,

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) możliwość zaopatrzenia z lokalnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;

2) możliwość przebudowy istniejących sieci elektroenergetycznych, docelowo nakaz przebudowy sieci niskiego napięcia z linii napowietrznych na kablowe,

3) realizację nowych sieci niskiego i średniego napięcia jako kablowe,

4) możliwość realizacji indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną z OZE:

- mikroinstalacje fotowoltaiczne;

- instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW;

5) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;

8. W zakresie dostępu telekomunikacyjnego ustala się:

1) obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;

2) zakaz lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;

3) zachowanie istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych i obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy,

4) zachowanie istniejących kabli światłowodowych.

9. W zakresie gospodarki odpadami:

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

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

§ 12. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) w granicach obszaru planu, do czasu zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym, ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

2) w granicach obszaru planu ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową, przebudową lub remontem obiektów budowlanych,

§ 13. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym oznaczonych symbolami: MNU, U – 30%, dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonego na rysunku planu symbolem B.1MNU ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usług nieuciążliwych,

b) uzupełniające:

- budynki garażowe, gospodarcze,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i usług w jednym budynku (maksymalnie 1 lokal mieszkalny w budynku),

b) realizacja budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,

c) realizacja zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących,

d) realizacja budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40 % powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,9,

d) minimalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
- dla budynków garażowych i gospodarczych - 5 m i 1 kondygnacja nadziemna,
- dla obiektów infrastruktury technicznej - 12 m,
- dla ogrodzeń - 1,80 m,
- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury - 3 m,

f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 15° do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku lub obu budynków z zabudowie bliźniaczej muszą posiadać jednakowy spadek;

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- 600 m² - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej w budynkach wolnostojących,
- 400 m² - dla zabudowy bliźniaczej (na jeden budynek - segment),
- 1000 m² - dla zabudowy usługowej,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 20 m - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej w budynkach wolnostojących,
- 15 m - dla zabudowy bliźniaczej (na jeden budynek - segment),
- 25 m - dla zabudowy usługowej.

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki zgodnie z pkt 4 lit. a),

6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2;
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 10 ust. 2 - 5;

7) obsługę działek w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 11.

§ 15. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami C.1U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa usługowa,
- b) uzupełniające - budynki garażowe, gospodarcze,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) realizacja zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących,
- b) realizacja budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku usługowego;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,9,
- d) minimalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych - 10 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych - 5 m,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej - 12 m,
 - dla ogrodzeń - 1,80 m,
 - dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury - 7 m,
- f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- h) nakazuje się realizację szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu i na warunkach zawartych w § 6 pkt 4,

- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zgodnie z pkt 4 lit. a),
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2;
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 10 ust. 2 - 5;
- 7) obsługę działek w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 11.

§ 16. Dla terenów parkingów samochodowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami D.1KS, E.1KS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – parkingi dla samochodów osobowych ;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
 - b) zakazuje się grodzenia terenu od strony dróg publicznych;
 - c) nakazuje się realizację szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu i na warunkach zawartych w § 6 pkt 4;
 - d) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych zielenią urządzoną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu :
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - 1300 m² dla terenu D.1KS,
 - 2000 m² dla terenu E.1KS,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zgodnie z pkt 4 lit. a),
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji: obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2;
- 7) obsługę działek w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 11.

§ 17. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem B.1KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy głównej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - **B.1KDG** – dla fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu - zmienna od 9.0 m do 9.5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12 m,
 - dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 5 m;

3) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

Marek Górski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIII-53/2023

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 23 marca 2023 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w gminie Wołomin - część B, C, D, E.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Wołominie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W trakcie wyłożenia projektu planu (dotyczącego części B, C, D, E) do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 08.12.2022 r. do 04.01.2023 r., w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, tj. do dnia 20.01.2023 r. włącznie, nie wpłynęła żadna uwaga.

§ 2. Do wyłożeń projektu planu (dotyczących części B) do publicznego wglądu, które odbyły się w dniach od 14.02.2020 r. do 03.04.2020 r. oraz od 15.11.2021 r. do 14.12.2021 r., brak jest uwag nieuwzględnionych.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 216, ust. 2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.) Rada Miejska w Wołominie rozstrzyga co następuje:

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

- 1) wykup gruntu i realizacja parkingu publicznego,
- 2) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

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

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

- 1) Strategia zrównoważonego rozwoju Gminy Wołomin do 2025 roku,
- 2) Program Ochrony Środowiska dla gminy Wołomin na lata 2019-2020 w perspektywie lat 2018-2024,
- 3) Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024,
- 4) Aktualizacja projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Wołomin na lata 2020-2035 (z uwzględnieniem planów i programów właściwych zarządców i dysponentów mediów).

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIII-53/2023

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 23 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Rada Miejska w Wołominie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w gminie Wołomin - część B, C, D, E.