

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki w Wołominie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 roku, poz. 594) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.¹) w związku z uchwałą Nr XXXVIII-264/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 listopada 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki 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. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki w Wołominie” zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: ulica Lipińska;
- 2) od wschodu: ulica al. Niepodległości;
- 3) od południa: ulica 1-go Maja;
- 4) od zachodu: ulica Oleńki.

2. Integralnymi częściami planu są:

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

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

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

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

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

§2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu na obszarze planu, np. dużymi gabarytami, znaczącą dla ogółu mieszkańców funkcją np. celu publicznego, kultu, wysoką jakością architektury, jej reprezentacyjnością lub monumentalnością,
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę budowlaną;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte:
 - a) lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku z dopuszczeniem zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych,
 - b) lico zewnętrznej nadziemnej ściany altany, wiaty, przydomowej oranżerii;
- 5) **nośniku reklamy** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną wraz

z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy;

- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej. Powierzchnia zabudowy nie zawiera powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek doświetlających okienka piwniczne, elementów przeciwsłonecznych, daszków, gzymsów i okapów oraz części położonych poniżej poziomu terenu;
 - 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 10) **rowach odwadniających** - należy przez to rozumieć sztuczne koryta prowadzące wodę w sposób ciągły lub okresowy, o szerokości dna mniejszej niż 1,5 m przy ich ujściu;
 - 11) **szpalerach drzew** – należy przez to rozumieć jedno lub dwurzędowe nasadzenia drzew zlokalizowane zgodnie z rysunkiem planu, oraz przepisami odrębnymi w odstępach zapewniających, wytworzenie zwartej ściany zieleni przez korony drzew, z dopuszczeniem realizacji pomiędzy poszczególnymi drzewami, w sposób nie zakłócający ciągłości szpaleru, wjazdów do garaży i wjazdów na dany teren;
 - 12) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający nazwę oraz charakter działalności gospodarczej znajdującej się w budynku, na którym szyld reklamowy jest zainstalowany;
 - 13) **terenie** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu na obszarze, litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
 - 14) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;
 - 15) **tymczasowym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczone na warunkach określonych w planie;
 - 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. Inne określenia użyte w uchwale a nie wymienione powyżej, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli cyfrowych i literowych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach;
- 6) szpalery drzew;
- 7) dominanta.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej – oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej – oznaczone symbolem **U**;
- 3) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **ZP**;
- 4) tereny wód powierzchniowych – rowy odwadniające – oznaczone symbolem **WS**;
- 5) tereny publicznych dróg głównych – oznaczone symbolem **KDG**;
- 6) tereny publicznych dróg zbiorczych – oznaczone symbolem **KDZ**;
- 7) tereny publicznych dróg lokalnych – oznaczone symbolem **KDL**;
- 8) tereny publicznych dróg dojazdowych – oznaczone symbolem **KDD**;
- 9) tereny niepublicznych dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD przeznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego związanego z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz infrastruktury technicznej.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP przeznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego związanego ze sportem i rekreacją.

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

- 1) w zakresie zasad realizacji nośników reklamowych i szyldów reklamowych ustala się:

- a) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U;
- b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na budynkach mieszkaniowych;
- c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach;
- d) lokalizowanie nośników reklamowych na budynkach usługowych pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 15% powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;
- e) lokalizowanie szyldów reklamowych na budynkach mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 2 m² oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 5 % powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane;
- f) powierzchnię dla szyldu i nośnika reklamowego w formie grafiki przestrzennej lub niepołączonych tłem liter, należy liczyć podając sumę powierzchni jaką zajmują jego poszczególne elementy;
- g) stosowanie nośników reklamowych podświetlanych i oświetlanych - w przypadku lit. d i e - przy czym natężenie światła nie może przekraczać 5 luksów.

2) w zakresie zasad realizacji ogrodzeń:

- a) ustala się lokalizację ogrodzeń od strony dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych w planie, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
- b) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz blachy;
- c) ustala się wysokość ogrodzeń do 1,8 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego do najwyższego punktu ogrodzenia
- d) ustala się wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego;
- e) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;
- f) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości od strony rowów odwadniających w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

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

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

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

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

- 1) obejmuje się ochroną, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków budynki mieszkalne, zlokalizowane przy ul. Lipińskiej 130, 148, 152;
- 2) zasady ochrony budynków wymienionych w pkt 1:
 - a) zachowanie układu i kątów nachylenia głównych połaci dachowych oraz charakteru elewacji i detali architektonicznych;
 - b) wszelkie roboty budowlane wymagają nadzoru właściwego konserwatora zabytków.

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

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

- 1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) wysokość zabudowy;
 - e) geometrię dachów;
 - f) kolorystykę elewacji, dachów i innych elementów bryły;
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się odległość zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu min. 6,0 m;
 - b) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;
 - c) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - d) ustala się dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy;
 - e) dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej w terenach oznaczonych symbolami MNU i U.

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

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z wytyczenia nowego wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu w tym:
 - maksymalnej powierzchni zabudowy;

- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - wysokości zabudowy;
 - geometrii dachów;
 - kolorystyki elewacji, dachów i innych elementów bryły;
 - maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) powierzchnia oraz szerokość frontu działki budowlanej, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, odnoszą się do działek budowlanych powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
 - 4) powierzchnia i szerokość frontu działki budowlanej oraz parametry, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - 5) kąt położenia działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110° - wielkość kąta mierzona od podstawy trójkąta, który stanowi odcinek działki pokrywający się z linią rozgraniczającą drogi, w zakresie scalenia i podziału;
 - 6) minimalna szerokość niepublicznych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu w granicach działki – minimum 6,0m.

§11. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: w strefie oddziaływania o szerokości 7,5 m mierzonej od osi linii napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, zabrania się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz przeznaczonych na pobyt ludzi, do czasu likwidacji linii lub jej skablowania.

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

1) w zakresie komunikacji:

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

2) w zakresie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:

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

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zasilanie działek budowlanych w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - b) ustala się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
 - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych w postaci bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;
 - c) nakaz likwidacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe po skanalizowaniu danego terenu, jeśli nie będą przyłączone do sieci kanalizacyjnej;
 - d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zanieczyszczonych w rozumieniu przepisów odrębnych, do ciągów kanalizacji, do wód otwartych i do gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;
 - g) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej sieci;
 - b) ustala się budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci i stacje elektroenergetyczne zgodnie z zapotrzebowaniem odbiorców na energię elektryczną oraz ze źródeł alternatywnych;
 - b) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł wykorzystujących: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub inne paliwa spalane w piecach niskoemisyjnych oraz z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - b) dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
- 8) w zakresie telekomunikacji:
- a) ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym lokalizacja masztów tylko na obiektach kubaturowych o wysokości do 30 m nad poziom terenu;
 - b) ustala się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie odwadniania:

- a) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów odwadniających, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg – oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym - w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń odwadniających oraz zapewniających swobodny przepływ wód w dziale drenarskim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) dopuszcza się wykorzystanie rowów odwadniających jako odbiorników wód opadowych;
- c) dopuszcza się skanalizowanie rowów na odcinkach dróg zgodnie z zapotrzebowaniem;

10) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:

- a) możliwość lokalizowania na działce budowlanej samodzielnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub samodzielnie zabudowy usługowej nieuciążliwej oraz łącznie;
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- c) zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie wolnostojącej lub wbudowanej;
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45 % powierzchni działki budowlanej;
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6 powierzchni działki budowlanej;
- g) wysokość zabudowy do 12 m, przy czym max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wysokość zabudowy do 9,0m przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne;
- h) dopuszcza się lokalizację dominanty przestrzennej w obszarze symbolu graficznego oznaczonego na rysunku planu w terenie 6MNU, o wysokości do 18m, przy czym max. 5 kondygnacji;
- i) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°; a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;
- j) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;
- k) pokrycie dachowe w kolorach: brąz i czerwień, grafit;
- l) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, brązu, cegły;
- m) dopuszcza się stosowanie kolorów na elewacjach budynku, zawartych w graficznym znaku towarowym firmy, pod warunkiem że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 20% powierzchni wszystkich elewacji budynku;
- n) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z sidingu;
- o) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- p) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a-o należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;

3) w zakresie warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 600 m²;

- b) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy w formie bliźniaczej dla jednego segmentu – nie mniejsza niż 400m² ;
 - c) szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 18 m;
 - d) szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy w formie bliźniaczej nie mniejsza niż 12 m.
- 4) powierzchnia działki budowlanej:
- a) dla zabudowy w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 600 m²;
 - b) dla zabudowy w formie bliźniaczej dla jednego segmentu – nie mniejsza niż 400m²;
- 5) w terenie 3MNU i 5MNU znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §7;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenu 1MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDZ, 1KDW, 2KDW;
 - b) obsługę terenu 2MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KDD, 4KDD, 9KDD;
 - c) obsługę terenu 3MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KDD, 4KDD, 1KDL, 1KDZ;
 - d) obsługę terenu 4MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDD, 1KDL, 9KDD;
 - e) obsługę terenu 5MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KDD, 1KDL, 10KDD, 1KDZ;
 - f) obsługę terenu 6MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6KDD, 7KDD, 1KDZ, 2KDZ, 10KDD;
 - g) obsługę terenu 7MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6KDD, 7KDD, 10KDD;
 - h) obsługę terenu 8MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KDD, 1KDL, 10KDD, 8KDD;
 - i) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10, pkt. 7;
- 7) w terenie 2MNU i 3MNU zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 15kV wraz ze strefą uciążliwości – obowiązują ustalenia zawarte w §11, §12 pkt.6;
- 8) nakaz przebudowy rowu odwadniającego znajdującego się w terenie 3MNU w drogi oznaczone symbolami 4KDD i 1KDL zgodnie z rysunkiem planu, zachowując ustalenia zawarte w §12 pkt.9
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla :
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w granicach działki budowlanej, wliczając miejsca garażowe;
 - b) zabudowy usługowej nieuciążliwej ustala się, w granicach działki budowlanej, minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej, wliczając miejsca garażowe, w tym dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt. 2;

- 11) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 55 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 1,2;
 - d) dopuszcza się 1 lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni użytkowej budynku usługowego
 - e) wysokość budynków usługowych do 12 m, przy czym max. 3 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych – 9,0 m;
 - f) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;
 - g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;
 - h) pokrycie dachowe w kolorach: brąz i czerwień, grafit;
 - i) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu, brązu, cegły;
 - j) dopuszcza się stosowanie kolorów na elewacjach budynku, zawartych w graficznym znaku towarowym firmy, pod warunkiem że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 20% powierzchni wszystkich elewacji budynku;
 - k) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z sidingu;
 - l) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - m) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a-k należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 3) w zakresie warunków scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
- 4) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługę terenu 1U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD;
 - b) obsługę terenu 2U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KDD, 9KDD;
 - c) obsługę terenu 3U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD;
 - d) obsługę terenu 4U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD;
 - e) obsługę terenu 5U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD;
 - f) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10, pkt. 7;
- 6) w terenie 2U zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 15kV wraz ze strefą uciążliwości – obowiązują ustalenia zawarte w §11, §12 pkt.6;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla :

- a) istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, w granicach działki budowlanej, wliczając miejsca garażowe;
 - b) zabudowy usługowej nieuciążliwej ustala się, w granicach działki budowlanej, minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej, wliczając miejsca garażowe, w tym:
 - 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne,
 - dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe.
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt. 2;
- 9) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się usługi gastronomiczne, wystawiennicze, sportu i rekreacji;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
 - a) możliwość zlokalizowania wyłącznie jednego budynku;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni terenu;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 % powierzchni terenu ;
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6;
 - e) wysokość zabudowy do 6m przy czym max. jedna kondygnacja;
 - f) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
 - g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;
 - h) pokrycie dachowe w kolorach: brąz i czerwień, grafit;
 - i) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu;
 - j) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z sidingu;
 - k) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - l) pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz terenowych urządzeń sportowych;
- 4) w zakresie warunków scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m²;
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 25 m;
- 5) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu 1ZP z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 8KDD;
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt.2;
- 8) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty jednorazowej wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

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

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

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

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

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga główna;
- kategoria– droga wojewódzka
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 17,5 m w granicy obszaru objętego planem;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) możliwość zabudowania i przykrycia rowu w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 1KDG z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 2KDZ , 1KDL.
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza;
- kategoria – droga powiatowa;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 11m – 17 m – dopuszcza się przewężenia wynikające z istniejących uwarunkowań;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 1KDZ z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 2KDZ, 1KDL, 10KDD, 1KDD, 3KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza;
- kategoria – droga powiatowa;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 15m – 20 m – dopuszcza się przewężenia wynikające z istniejących uwarunkowań;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 2KDZ z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDZ;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga lokalna;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 15m – 17m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) szpaler drzew;
 - d) możliwość zabudowania i przykrycia rowu w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;

- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 1KDL z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDZ, 4KDD, 5KDD, 8KDD, 9KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

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

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

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:

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

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się:

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

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10m;
- b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 3KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDD, 4KDD, 9KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

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

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

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

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

§27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KDD** ustala się:

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

§28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDD** ustala się:

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

§29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 8KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDL, 10KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;

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

§30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9KDD** ustala się:

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;
- kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 10KDD z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wołominie

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej
w Wołominie
Katarzyna Lubiak

Załącznik Nr 2
Do Uchwały Nr XXXVIII-49/2014
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 29.05.2014r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki w Wołominie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki w Wołominie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 12.12.2013r. do 17.01.2014r.

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

W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 04.02.2014 r. wpłynęło 15 uwag z czego 11 rozpatrzono negatywnie.

1. Uwaga wniesiona dnia 04.02.2014r. przez Bartłomiejczuk Henryka Stanisława i Niemczyk Pawła Jakuba

Składający uwagę wnoszą o:

1. zwężenie planowanej drogi lokalnej oznaczonej jako 2KDL pomiędzy ul. Lipińską i 1-go Maja do szerokości 10m, a w konsekwencji zwężenie pasa drogi biegnącego przez naszą nieruchomość (działki nr 52, 53, 50/3, 49/3) z planowanych 9 m do 4m,
2. usunięcie drogi dojazdowej 8KDD, która przecina naszą nieruchomość równolegle do ul. 1-go Maja

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo negatywnie, częściowo pozytywnie

Uzasadnienie:

Punkt 1 uwagi został uwzględniony.

Uwaga dotycząca usunięcia drogi 8KDD, nie może być uwzględniona ze względu na dokonane uzgodnienie przedmiotowego planu z Zarządem Dróg Wojewódzkich, który zatwierdził rozwiązania komunikacyjne zawarte w przedmiotowym planie. Z uwagi na fakt, iż droga wojewódzka – ul. 1 Maja ma klasę główną nie będzie możliwości realizowania nowych zjazdów celem obsługi przyległych terenów w związku z powyższym droga 8KDD, 9KDD, 7KDD i 2KDD są niezbędne do obsługi terenów położonych wzdłuż wspomnianej drogi wojewódzkiej.

2. Uwaga wniesiona dnia 24.01.2014. przez BUDOMAT Sp. J.

Wnosi o zmianę planu i nie przeznaczanie części naszych działek pod park oraz zmniejszenie linii zabudowy do 2 m na działkach 320/6, 320/4, 319/2, 321/2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

Z uwagi na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku: „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tak jak to zostało określone w niniejszym planie. Co więcej obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin wskazuje na terenie przeznaczonym w planie pod zieleni urządzonej obszar przestrzeni publicznej, a zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art.15 ust.1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem,
 - oraz art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium,
- w związku z powyższym lokalizacja terenu ZP – zieleni urządzonej jest zasadne.

3. Uwaga wniesiona dnia 21.01.2014 r. przez Gawryś Tadeusza.

Właściciel działek nr 19, 20 obręb 35 w Wołominie nie zgadza się z przedstawioną koncepcją Planu zagospodarowania przestrzennego gdyż narusza prawa własności do dysponowania działkami pokoleniowo i przyjętą moją formę do zagospodarowania gruntów, polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych dla moich dzieci oraz zmianą przebudowy drogi 1-go Maja z ruchu dwu- pasmowego na ruch jedno – pasmowy która to decyzja jest jednostronnie podjęta przez urząd Miasta Wołomin bez wcześniejszych konsultacji społecznej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

Uwaga bezzasadna gdyż działki nr 19 i 20 w obręb 35 w Wołominie położone są poza obszarem opracowania planu.

4. Uwaga wniesiona dnia 03.02.2014 r. przez: Kopydłowski Wojciech i Kopydłowski Maciej

Zwracamy się z prośbą o likwidację niepublicznej drogi wewnętrznej 1KDW.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona

Uzasadnienie:

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

5. Uwaga wniesiona dnia 30.01.2014r. przez Łukasiewicz Zbigniew i Jadwiga Łukasiewicz Andrzej, Grzelak Marek i Ewa

Składający uwagę wnoszą o:

Wyłączenie działek nr 57, 56, 55, 54 z jednostek planistycznych 6MNU, 7MNU, 5U, 6KDD i 7KDD i przeznaczenie ich jako całość pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i pod działalność handlowo - usługową.

- a) maksymalna pow. zabudowy -80% pow. terenu
- b) udział pow. biol. Czynnej – 10% pow. terenu
- c) maksymalny wskaźnik intensywności – 1,5 pow. terenu
- d) wys. Budynków usługowych do 12 m przy czym maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji włącznie, a dla budynków gospodarczych i garażowych wys. Zabudowy do 9 m przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne
- e) dachy o dowolnym kształcie dwu spadowe i jednospadowe lub płaskie
- f) ilość miejsc parkingowych – min. 2 miejsca na każde 100m² powierzchni
możliwość sytuowania nośników reklamowych i szyldów o dowolnych rozmiarach

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono złożonej uwagi gdyż wnioskowane parametry nie są zgodne z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin w tym zakresie a zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art.15 ust.1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem,

- oraz art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium,

w związku z powyższym nie jest możliwe uwzględnienie wnioskowanych parametrów.

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

Uwaga dotycząca usunięcia drogi 7KDD i 6KDD, nie może być uwzględniona ze względu na dokonane uzgodnienie przedmiotowego planu z Zarządem Dróg Wojewódzkich, który zatwierdził rozwiązania komunikacyjne zawarte w przedmiotowym planie. Z uwagi na fakt, iż droga wojewódzka – ul. 1 Maja ma klasę główną nie będzie możliwości realizowania nowych zjazdów celem obsługi przyległych terenów w związku z powyższym droga 7KDD, jest niezbędna do obsługi terenów położonych wzdłuż wspomnianej drogi wojewódzkiej.

6. Uwaga wniesiona dnia 03.02.2014 r. przez: Radomska Jadwiga, Gałązka Marzena i Krzysztof, Lipka Monika, Łukasiewicz Sylwester, Radomska Ewa

Składający uwagę wnoszą o:

Wyłączenie działek nr 62, 63, 64, 65, 66 z jednostek planistycznych 6MNU, 7MNU, 5U, 6KDD i 7KDD i przeznaczenie ich jako całość pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i pod działalność handlową.

- a) maksymalna pow. zabudowy -80% pow. terenu
- b) udział pow. biol. czynnej – 10% pow. terenu
- c) maksymalny wskaźnik intensywności – 1,5 pow. terenu

- d) wys. Budynków usługowych do 12 m przy czym max. 3 kondygnacje nadziemne, a dla budynków gospodarczych i garażowych wys. zabudowy do 9 m
- e) dachy o dowolnym kącie nachylenia lub płaskie
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
- g) ilość miejsc parkingowych – min. 2 miejsca na każde 100m² powierzchni użytkowej
możliwość sytuowania nośników reklamowych i szyldów o dowolnych rozmiarach

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono złożonej uwagi gdyż wnioskowane parametry nie są zgodne z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin w tym zakresie a zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art.15 ust.1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem,
- oraz art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium,

w związku z powyższym nie jest możliwe uwzględnienie wnioskowanych parametrów.

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

Uwaga dotycząca usunięcia drogi 7KDD i 6KDD, nie może być uwzględniona ze względu na dokonane uzgodnienie przedmiotowego planu z Zarządem Dróg Wojewódzkich, który zatwierdził rozwiązania komunikacyjne zawarte w przedmiotowym planie. Z uwagi na fakt, iż droga wojewódzka – ul. 1 Maja ma klasę główną nie będzie możliwości realizowania nowych zjazdów celem obsługi przyległych terenów w związku z powyższym droga 7KDD, jest niezbędna do obsługi terenów położonych wzdłuż wspomnianej drogi wojewódzkiej.

7. Uwaga wniesiona dnia 03.02.2014 r. przez Torsz Agnieszka i Paweł

Wnoszą o :

1. wrysowanie linii rozgraniczających ul. Lipińskiej na projekcie rysunku planu zgodnie z istniejącą linią ogrodzeń na wysokości działki 311/2
2. ustalenie linii zabudowy od ul. Lipińskiej w max. odległości 5m
3. dla terenów 3MNU ustalenie pow. biol. czynnej -30%, pow. zabudowanej – 70%
4. ustalenie wartości stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% w granicach oznaczonych na rysunku planu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie

Uzasadnienie:

Uwzględniono pkt. 1 i 2 uwagi oraz ustalono powierzchnię biologicznie czynną – 30%.

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

8. Uwaga wniesiona dnia 03.02.2014r. przez Torsz Marcin

Wnosi o :

1. wrysowanie linii rozgraniczających ul. Lipińskiej na projekcie rysunku planu zgodnie z istniejącą linią ogrodzeń po stronie parzystej numerów budynków
2. ustalenie linii zabudowy od projektowanej na rysunku planu ulicy oznaczonej 4KDD w max. odległości 4m oraz ustalenie szerokości tej drogi na 10 m
3. dla terenów zabudowy oznaczonych na projekcie rysunku planu symbolem 3MNU ustalenie pow. biol. Czynnej w wys. 30% i pow. zabudowanej 70%
4. ustalenie wartości stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% w granicach oznaczonych na rysunku planu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie

Uzasadnienie:

Uwzględniono pkt. 1 uwagi oraz ustalono powierzchnię biologicznie czynną – 30%. Nie uwzględniono pozostałych uwag ze względu na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opłat wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości, tak jak to zostało określone w niniejszym planie.

9. Uwaga wniesiona dnia 03.02.2014r. przez Torsz Adam Torsz Stanisław

Wnosi o :

1. wrysowanie linii rozgraniczających ul. Lipińskiej na projekcie rysunku planu zgodnie z istniejącą linią ogrodzeń po stronie parzystej numerów budynków
2. ustalenie linii zabudowy od projektowanej na rysunku planu ulicy oznaczonej 4KDD w max. odległości 4m oraz ustalenie szerokości tej drogi na 10 m
3. ustalenie linii zabudowy od projektowanej ulicy oznaczonej symbolem 9KDD w max. odległości 5m
4. dla terenów zabudowy oznaczonych na projekcie rysunku planu symbolem 2MNU, 3MNU, 4MNU, 3U ustalenie pow. biol. Czynnej w wysokości 30% i pow. zabudowanej 70%

5. ustalenie wartości stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% w granicach oznaczonych na rysunku planu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U
6. rezygnacja ze stawki procentowej w wysokości 1% służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości na terenach oznaczonych symbolem 4KDD, 9KDD, 1WS, 2WS
7. zmiana przebiegu rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS
8. dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem 3U.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie

Uzasadnienie:

Uwzględniono pkt. 1, 3 i 8 uwagi oraz ustalono powierzchnię biologicznie czynną – 30%. Nie uwzględniono pozostałych uwag ze względu na władztwo planistyczne gminy zgodnie z art.3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy” oraz obowiązek kształtowania ładu przestrzennego gmina ma prawo do ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opłat wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości, tak jak to zostało określone w niniejszym planie.

Ponadto zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie należy ustalić wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

10. Uwaga wniesiona dnia 05.02.2014 (data stempla pocztowego 04.02.2014). przez Orłowski Łukasz, Orłowska Agnieszka, Orłowscy Hanna i Paweł

1. Nie wyrażamy zgody na projektowanie i prowadzenie ulic (7KDD, 8KDD, 9KDD) w obecnym układzie i wnioskujemy o ich zaprojektowanie jako przyległych serwisowych do drogi wojewódzkiej 1-go Maja
2. Wnioskujemy o likwidację szpalerów drzew przy drogach 1KDL, 2KDL, 4KDD oraz zmniejszenie szerokości ulicy 2KDL z 15 m na 12 m oraz ulicy 4KDD z 12 m na 10 m
3. Wnosimy o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wojewódzkiej 1-go Maja z 10 m na 6 m
4. Wnosimy o likwidację zapisu §13 pkt. 8 w związku z nieistnieniem rowu odwadniającego od o najmniej 60lat, a także z uwagi na przyszłe pełne uzbrojenie ulic w kanalizację deszczową
5. Wnosimy o zmniejszenie ilości miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny z 2 miejsc na 1 miejsce, o zmniejszenie ilości miejsc postojowych na każde 100 m² usług z 3 miejsc na 2 miejsca, zlikwidowanie zapisu dotyczącego lokalizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej
6. Wnosimy o likwidację terenu 1ZP i zmianę na teren MNU
7. Wnosimy o zlikwidowanie bądź zmniejszenie wartości stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości do 5% (stawka 1% została zastosowana w odniesieniu do obszarów 1ZP, 1WS, 2WS, 1KDW, 2KDW, 1KDG, 1KDZ, 2KDD, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD)

Wnioskujemy o wprowadzenie następujących zmian:

Obszary 4MNU, 7MNU, 8MNU, 3U, 4U, 5U:

8. Zmianę przeznaczenia podstawowego na zabudowę wielorodzinną i usługową (4MWU, 7MWU, 3MWU, 5MWU)
9. Zabudowa wielorodzinna i usługowa maksymalny wskaźnik pow. zabudowy-55%
10. Min. pow. biol. czynna – 25%
11. Max. wsk. intensywności zabudowy – 2,0
12. Max. wys. zabudowy – 18 m, max. 5 kondygnacji nadziemnych
13. Dachy płaskie (do 10°) lub dwu i wielospadowe (od 20° do 45°)
14. Elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, beżu, brązu i ceglastym
15. Powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, nie mniej niż 300 m² dla zabudowy bliźniaczej i nie mniej niż 150 m² dla zabudowy szeregowej
16. Min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usługowej
17. Szerokość frontu działki nie mniej niż 18m

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie

Uzasadnienie:

Uwzględniono pkt. 14 uwagi oraz ustalono minimalną powierzchnię działki 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Nie uwzględniono złożonej uwagi w całości gdyż większość wnioskowanych parametrów i ustaleń nie jest zgodne z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin w tym zakresie, a zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art.15 ust.1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem,
 - oraz art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium,
- w związku z powyższym nie jest możliwe uwzględnienie wnioskowanych parametrów i ustaleń.

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

Ponadto zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie należy ustalić wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

Uwaga dotycząca usunięcia drogi 7KDD, 8KDD, 9KDD oraz zmiany linii zabudowy od drogi wojewódzkiej – ul. 1Maja z 10 m na 6 m, nie może być uwzględniona ze względu na dokonane uzgodnienie przedmiotowego planu z Zarządem Dróg Wojewódzkich, który zatwierdził rozwiązania komunikacyjne zawarte w przedmiotowym planie. Z uwagi na fakt, iż droga wojewódzka – ul. 1 Maja ma klasę główną nie będzie możliwości realizowania nowych zjazdów celem obsługi przyległych terenów w związku z powyższym droga 8KDD, 9KDD, 7KDD i 2KDD są niezbędne do obsługi terenów położonych wzdłuż wspomnianej drogi wojewódzkiej.

11. Uwaga wniesiona dnia 05.02.2014 (data stempla pocztowego 04.02.2014), przez p. Bartłomiejczuk, Szulski Łukasz, Agnieszka Orłowska, Hanna i Paweł Orłowsky (2 nazwiska nieczytelne)

1. Nie wyrażamy zgody na projektowanie i prowadzenie ulic (7KDD, 8KDD, 9KDD) w obecnym układzie i wnioskujemy o ich zaprojektowanie jako przyległych serwisowych do drogi wojewódzkiej 1-go Maja
2. Wnioskujemy o likwidację szpalerów drzew przy drogach 1KDL, 2KDL, 4KDD oraz zmniejszenie szerokości ulicy 2KDL z 15 m na 12 m oraz ulicy 4KDD z 12 m na 10 m
3. Wnosimy o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wojewódzkiej 1-go Maja z 10 m na 6 m
4. Wnosimy o likwidację zapisu §13 pkt. 8 w związku z nieistnieniem rowu odwadniającego od o najmniej 60lat, a także z uwagi na przyszłe pełne uzbrojenie ulic w kanalizację deszczową
5. Wnosimy o zmniejszenie ilości miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny z 2 miejsc na 1 miejsce, o zmniejszenie ilości miejsc postojowych na każde 100 m² usług z 3 miejsc na 2 miejsca, zlikwidowanie zapisu dotyczącego lokalizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej
6. Wnosimy o likwidację terenu 1ZP i zmianę na teren MNU
7. Wnosimy o zlikwidowanie bądź zmniejszenie wartości stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości do 5% (stawka 1% została zastosowana w odniesieniu do obszarów 1ZP, 1WS, 2WS, 1KDW, 2KDW, 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD)

Wnioskujemy o wprowadzenie następujących zmian:

Obszary 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU

8. Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa
9. Max. wsk. pow. zabudowy – 55%
10. Min. pow. biol. czynna – 25%
11. Max. wsk. intensywności zabudowy – 1,8
12. Max wys. zabudowy – 12 m, max. 3 kondygnacje nadziemne
13. Dachy płaskie (do 10°) lub dwu i wielospadowe (od 20° do 45°)
14. Elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, brzo, brzo i ceglasytm
15. Powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, nie mniej niż 300 m² dla zabudowy bliźniaczej i nie mniej niż 150 m² dla zabudowy szeregowej
16. Min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usługowej
17. Szerokość frontu działki nie mniej niż 18m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 11m dla zabudowy bliźniaczej i 7m dla zabudowy szeregowej
18. Wprowadzenie zapisu dopuszczającego umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i lokalizację nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych

Obszary 1U, 2U, 3U, 4U, 5U:

19. Rozszerzenie przeznaczenia podstawowego zabudowy usługowej dodatkowo o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
20. Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
21. Max. wsk. pow. zabudowy – 55%
22. Min. pow. biol. czynna – 25%
23. Max. wsk. intensywności zabudowy – 1,8
24. Max wys. zabudowy – 12 m, max. 3 kondygnacje nadziemne

25. Dachy płaskie (do 10°) lub dwu i wielospadowe (od 20° do 45°)
26. Elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości, brzo, brzo i ceglasy
27. Powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, nie mniej niż 300 m² dla zabudowy bliźniaczej i nie mniej niż 150 m² dla zabudowy szeregowej
28. Min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usługowej
29. Szerokość frontu działki nie mniej niż 18m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 11m dla zabudowy bliźniaczej i 7m dla zabudowy szeregowej
30. Wprowadzenie zapisu dopuszczającego umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i lokalizację nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie

Uzasadnienie:

Uwzględniono pkt. 12, 14, 24, 26 uwagi oraz ustalono minimalną powierzchnię działki 600 m² oraz szerokość frontu działki nie mniej niż 18m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Nie uwzględniono złożonej uwagi w całości gdyż większość wnioskowanych parametrów i ustaleń nie jest zgodne z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin w tym zakresie, a zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art.15 ust.1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem,
- oraz art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium,

w związku z powyższym nie jest możliwe uwzględnienie wnioskowanych parametrów i ustaleń.

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

Ponadto zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie należy ustalić wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

Uwaga dotycząca usunięcia drogi 7KDD, 8KDD, 9KDD oraz zmiany linii zabudowy od drogi wojewódzkiej – ul. 1Maja z 10 m na 6 m, nie może być uwzględniona ze względu na dokonane uzgodnienie przedmiotowego planu z Zarządem Dróg Wojewódzkich, który zatwierdził rozwiązania komunikacyjne zawarte w przedmiotowym planie. Z uwagi na fakt, iż droga wojewódzka – ul. 1 Maja ma klasę główną nie będzie możliwości realizowania nowych zjazdów celem obsługi przyległych terenów w związku z powyższym droga 8KDD, 9KDD, 7KDD i 2KDD są niezbędne do obsługi terenów położonych wzdłuż wspomnianej drogi wojewódzkiej.

Załącznik Nr. 3
Do Uchwały Nr XXXVIII-49/2014
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 29 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki w Wołominie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Jako podstawę prawną przyjęto:

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

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki w Wołominie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

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

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

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

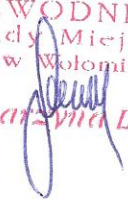
- wydzielenie i wykup terenu pod nowe drogi gminne, bądź poszerzenie istniejących,
- budowę nawierzchni jezdni, chodników na drogach gminnych,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacyjną, sieć oświetlenia ulicznego.

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

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych, stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej
w Wołominie


Katarzyna Lubtak