



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 18 stycznia 2018 r.

Poz. 669

UCHWAŁA NR XLVI-193/2017 RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia 14 grudnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz.1875) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XVII-7/2016 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała 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. (ze zm.¹⁾), Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

2. Plan obejmuje obszar położony w mieście Wołominie, którego granice, wskazane na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią, wyznaczają:

- 1) od południowego zachodu: oś jezdni ulicy Legionów;
- 2) od południowego wschodu : oś jezdni ulicy Wileńskiej;
- 3) od północnego wschodu: oś jezdni ulicy 6-go Września;
- 4) od północnego zachodu: oś jezdni ulicy Żelaznej.

3. Do uchwały dołącza się:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1 W planie ustala się:

¹⁾Zmiany Studium uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r. i Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r.

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice i linie rozgraniczające:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów i ich oznaczenia porządkowe, oznaczone na rysunku planu identyfikatorami literowymi i numerami;
- 3) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej:
 - a) linie zabudowy obowiązujące,
 - b) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - c) reprezentacyjne miejsce publiczne,

- d) dominanta wysokościowa ze strefą dopuszczalnej lokalizacji,
 - e) element identyfikacji przestrzennej (pomnik, fontanna, rzeźba);
- 4) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- a) drzewa istniejące / grupy drzew do zachowania,
 - b) drzewa projektowane;
- 5) oznaczenia inne:
- a) wymiarowanie (m),
 - b) rampa.

2. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych:

- 1) granica najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (cały obszar);
- 2) granica terenu zamkniętego kolejowego i granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego kolejowego;
- 3) potencjalny zasięg uciążliwości od komunikacji kolejowej (100 m).

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni;
- 2) **dominancie wysokościowej kubaturowej** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część, która może mieć wysokość określoną planem większą niż wysokość maksymalna dla danego terenu lub całego obszaru objętego planem, ułatwiające orientację i identyfikację danego miejsca w przestrzeni miejskiej;
- 3) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną o powierzchni użytkowej do 12 m² i wysokości do 3,5 m;
- 4) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – 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, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów i wind zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków, a także elementów ocieplenia; linie te dotyczą także części podziemnych obiektów;
- 5) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania nadziemnej, zewnętrznej ściany budynku, bez uwzględnienia: wycofań stanowiących maksimum 30% powierzchni elewacji, balkonów, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, schodów i wind zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków oraz elementów ocieplenia;
- 6) **minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni tej działki;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, 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, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia 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, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 9) **reprezentacyjnym miejscu publicznym** - należy przez to rozumieć przestrzeń ogólnodostępną, wymagającą wzbogacenia zielenią urządzoną oraz starannego opracowania posadzek, obiektów małej

architektury i elewacji budynków tworzących jego pierzeje oraz stosowania materiałów szlachetnych, trwałych i o wysokiej jakości, na przykład kamień naturalny, drewno;

- 10) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono odmienne od innych przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;
- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;
- 12) **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;
- 13) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć działalność usługową służącą interesom ogółu, świadczoną przez administrację publiczną obywatelom bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę, prowadzoną na działkach przeznaczonych pod realizację nowych i utrzymanie istniejących budynków użyteczności publicznej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami niekubaturowymi (place zabaw, boiska), budynkami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej, zieleni a także infrastrukturą techniczną;
- 14) **zabudowie pierzejowej** - należy przez to rozumieć zabudowę o szerokości frontu równej szerokości działki, z możliwym dostępem na działkę przejazdem bramowym, zlokalizowana na zasadzie stykania się ze sobą w jednej płaszczyźnie fasad budynków i dostosowania wysokości gzymsów i kąta nachylenia połączy dachowej.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 2) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) teren usług publicznych – oznaczony na rysunku planu symbolem UP;
- 4) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, określone w ust. 1.

3. Terenami inwestycji celu publicznego są: tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDL i dojazdowej KDD.

4. Ustala się linie rozgraniczające tereny usług publicznych UP, terenów dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL, 2KDL i 3KDL oraz klasy dojazdowej 1KDD i 2KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dotyczące lokalizowania zabudowy - nakaz sytuowania zabudowy w następujący sposób:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu dopuszcza się przebudowę i remont,

- c) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu od strony drogi publicznej;
- 2) nakaz indywidualizacji przestrzeni, poprzez wprowadzenie reprezentacyjnego miejsca publicznego i dominanty wysokościowej kubaturowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, wysokość obiektów technologicznych, inżynierskich (w szczególności kominów, maszynowni i szypów dźwigowych, masztów) nie więcej niż 30 m; przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy należy elementy te wycofać w stosunku do elewacji budynku o min. 2 m;
- 4) dopuszcza się maksimum dwie kondygnacje podziemne w budynku, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych i z zastrzeżeniem § 10 pkt 3;
- 5) ustala się kolorystykę i materiały wykończeniowe elewacji:
- a) o niskiej intensywności zabarwienia z użyciem odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły, drewna,
- b) dla budynków gospodarczych, technicznych i garaży w dostosowaniu do kolorystyki zabudowy przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej działce;
- 6) ustala się zasady kształtowania dachów:
- a) kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
- b) ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu.

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

- 1) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody, w szczególności drzew oznaczonych na rysunku planu jako drzewa istniejące do zachowania;
- 2) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do ziemi;
- 4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów dużym lub zwiększonym ryzykiem wystąpienia poważnych awarii;
- 7) zakaz samowolnych 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) nakaz ochrony wód 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) nakaz przestrzegania przepisów odrębnych oraz ustaleń §12 pkt 3-5,
- b) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się że teren 3ZP stanowi przestrzeń publiczną;
- 2) nakazuje się dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach.

§ 9. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenu MW/U – 500 m²,
 - b) dla terenu U – 1000 m²,
 - c) dla terenu UP – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) dla terenu MW/U – 16 m,
 - b) dla terenu U – 20 m,
 - c) dla terenu UP – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego o linii rozgraniczających dróg – od 75° do 105°, z wyłączeniem działek narożnych.

2. Na terenach objętych planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego;
- 2) zakaz lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego; lokalizacja budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 3) na terenie położonym w potencjalnym zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej ustalonym na podstawie przepisów odrębnych i oznaczonym na rysunku planu, ustala się zasadę ograniczania emisji hałasu oraz drgań, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi a także eliminujących negatywny wpływ drgań generowanych przejazdami pociągów, zarówno na konstrukcję budynków jak i na ludzi przebywających w pomieszczeniach usytuowanych w budynkach zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania linii kolejowej, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku i zapewnienie wymaganej izolacyjności przegród zewnętrznych.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zachowuje się i wyznacza przebiegi dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, przyjmuje się hierarchię funkcjonalną dróg, wyznacza się linie rozgraniczające dróg oraz ustala szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających na odcinkach położonych w obszarze planu;
- 2) zachowuje się i wyznacza przebieg drogi zapewniającej powiązania z układem zewnętrznym: części ulic Legionów, Wileńskiej i Żelaznej, jako dróg klasy lokalnej;
- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi 1KDD i 2KDD;
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o szerokości min.6 m.

2. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:

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

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

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt.3;
- 2) nakaz zapewnienia następujących minimalnych wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem pkt.4:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m² i minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 60 m²,
 - b) dla obiektów administracji i usług biurowych - 25 miejsc do parkowania 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 30 miejsc do parkowania / 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla szkół ponadpodstawowych - 30 miejsc do parkowania /100 zatrudnionych,
 - e) dla restauracji i kawiarni - 35 miejsc do parkowania /100 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 miejsc do parkowania /1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca do parkowania / 1 gabinet,
 - h) dla hoteli minimum 35 miejsc do parkowania / 100 łóżek,
 - i) dla klubów i domów kultury - 20 miejsc do parkowania /100 użytkowników jednocześnie,
 - j) dla banków - 40 miejsc do parkowania /1000 m² powierzchni użytkowej,
 - k) dla pozostałych usług - 20 miejsc do parkowania / 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na działce, do której inwestor posiada tytuł prawny i położonej nie dalej niż 50 m od działki, na której usytuowana jest inwestycja;
- 4) na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się usytuowanie infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu lub wzdłuż granic działek budowanych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę w oparciu o rozbudowę lokalnej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest istniejąca lub projektowana sieć wodociągowa o minimalnej średnicy rur Ø 100 mm w ulicach Wileńskiej, Legionów i 6-go Września,
 - b) nakaz zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków do systemu kanalizacji w układzie rozdzielczym; odbiornikiem ścieków bytowych z obszaru planu jest istniejący i projektowany system kanalizacji sanitarnej w układzie rozdzielczym o minimalnej średnicy rur Ø 200 mm w ulicach Wileńskiej i Legionów,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych oraz ziemi;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązek zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej; możliwość stosowania infiltracji powierzchniowej, retencji terenowej (zbiorniki retencyjne) i podziemnej oraz powtórnego wykorzystania wód do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,

- b) możliwość odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej, odbiornikiem ścieków deszczowych jest istniejąca lub projektowana kanalizacja deszczowa o minimalnej średnicy rur \varnothing 200 mm w ulicach Wileńskiej i Legionów,
 - c) wody opadowe i roztopowe z terenów jezdni, parkingów i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego, przed odprowadzeniem do ziemi lub kanalizacji deszczowej należy oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) wykorzystanie jako źródła zaopatrzenia w ciepło miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci gazowej, elektroenergetycznej, energii słonecznej lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
 - b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) gazyfikację zgodnie z przepisami odrębnymi, przewodami o średnicy min. 32 mm,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych należy zarezerwować trasy dla sieci gazowych,
 - c) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,
 - b) zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
 - c) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych,
 - d) dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW jako odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
- a) możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,
 - b) zakaz budowy nowych, nadziemnych linii telekomunikacyjnych,
 - c) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, maksymalna wysokość obiektów według § 6 pkt 3;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
 - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

§ 13. 1. Dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

2. Zakazuje się, z zastrzeżeniem zapisów szczegółowych dla terenów, lokalizowania obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

§ 14. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) 30% dla terenów MW/U i U;

2) dla pozostałych 0,1%.

§ 15. Ustala się uwzględnianie ustaleń szczegółowych łącznie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW/U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa realizowane oddzielnie lub łącznie, przy czym zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w pierwszej linii od strony terenu kolejowego,

b) dopuszczalne: garaże podziemne i miejsca do parkowania, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna,

c) zakazuje się lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:

a) budynki w zabudowie pierzejowej,

b) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 500 m²,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,2, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,2,

e) minimalna wysokość zabudowy 10 m,

f) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych 12 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),

g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowej 30 do 42°,

3) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;

4) obsługa komunikacyjna: z dróg 1KDL (ul. Żelazna), 2KDL (ul. Wileńska) i 2KDD (ul. 6-go Września).

§ 17. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U i 2U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa,

b) dopuszczalne: garaże podziemne, miejsca do parkowania, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 1000 m²,

b) dla terenu 2U lokalizacja dominanty wysokościowej kubaturowej, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla terenu 2U lokalizacja reprezentacyjnego miejsca publicznego,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: dla terenu 1U - 1,0, dla terenu 2U - 1,5, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1U – 4,5, dla terenu 2U – 6,0,

f) minimalna wysokość zabudowy:

- dla terenu 1U: 10 m,

- dla terenu 2U: 12 m,

g) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków:

- dla terenu 1U: 16 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
- dla terenu 2U: 21 m i nie więcej niż 5 kondygnacje nadziemnych, z wycofaniem 5-ej kondygnacji o min. 2 m w stosunku do elewacji budynków i z dopuszczeniem dominanty wysokościowej kubaturowej o wysokości do 28 m i nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych,

h) dachy o kącie nachylenia połaci dachowej 30 do 42° lub dachy płaskie;

3) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1U: z dróg 2KDL (ul. Wileńska) i 1KDD,

b) dla terenu 2U: z drogi 3KDL (ul. Legionów).

§ 18. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi z zakresu kultury i sztuki (m.in. sale widowiskowe, koncertowe, teatralne) oraz wystawiennictwa (m.in. galeria, muzeum), stanowiące minimum 50% powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, usługi z zakresu sportu i rekreacji, biura i administracja, oświata, ochrona zdrowia, pomoc społeczna, obsługa komunikacji (poczekalnia, kasy), gastronomia,

b) dopuszczalne: handel i drobne rzemiosło stanowiące do 20% powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, miejsca do parkowania, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,

c) zakazuje się lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:

a) dopuszcza się lokalizację 1 lokalu handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m² w budynku usługowym przeznaczenia podstawowego (I i II kondygnacja nadziemna), pozostałe lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m²,

b) nakaz realizacji garaży podziemnych,

c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 2000 m²,

d) lokalizacja reprezentacyjnego miejsca publicznego,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,5, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 5,0,

g) minimalna wysokość zabudowy 12 m,

h) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków 21 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, z wycofaniem 5-ej kondygnacji o min. 2 m w stosunku do elewacji budynku,

i) ustalenia dotyczące dachów:

- dla dachów o połaciach widocznych na elewacjach ustala się przekrycia dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci maksimum 40°,

- dopuszcza się dachy płaskie, przekrycia krzywoliniowe oraz dowolność kształtowania dachów schowanych za ścianami attykowymi, ogniomurami, dachów pogrążonych;

- ustalone formy geometrii dachów dotyczą głównych połaci dachu - nie dotyczą świetlików dachowych i obudowy urządzeń technologicznych, w szczególności maszynowni, wentylatorni,

- ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu;

3) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDD.

§ 19. Dla terenu usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi publiczne,
 - b) dopuszczalne: miejsca do parkowania, zieleń towarzysząca, infrastruktura techniczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 1000 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,6, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,5,
 - d) minimalna wysokość zabudowy 10 m,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) o kącie nachylenia połaci dachowej 30 do 42° lub dachy płaskie;
- 3) obsługa komunikacyjna: z dróg 1KDL (ul. Żelazna) i 2KDL (ul. Wileńska).

§ 20. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** i **3ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zieleni urządzonej – ogólnodostępny park,
 - b) dopuszczalne: wody powierzchniowe, komunikacja piesza i rowerowa, usługi sportu i rekreacji, w formie urządzeń terenowych lub małej architektury, pod warunkiem zapewnienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz infrastruktura techniczna i konieczne zaplecze techniczne,
 - c) dla terenu 1ZP zakazuje się lokalizacji funkcji chronionych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
 - a) dla terenu 3ZP ustala się lokalizację reprezentacyjnego miejsca publicznego,
 - b) dla terenu 3ZP ustala się lokalizację elementu identyfikacji przestrzennej (pomnik, fontanna, rzeźba),
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - d) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1ZP: z drogi 1KDD,
 - b) dla terenu 3ZP: z drogi 2KDL (ul. Wileńska).

§ 21. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zieleni urządzonej – ogólnodostępny park,
 - b) dopuszczalne: wody powierzchniowe, komunikacja piesza i rowerowa, usługi sportu i rekreacji oraz gastronomii, w formie urządzeń terenowych lub małej architektury, pod warunkiem zapewnienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz infrastruktura techniczna i konieczne zaplecze techniczne, obiekty związane z utrzymaniem porządku oraz sanitariaty,
 - c) dopuszcza się lokalizację w miejscu wskazanym na rysunku planu obiektu o funkcji usługowej z zakresu handlu (kas biletowych), gastronomii, kultury lub wystawiennictwa, o przeszkleńiu elewacji minimum 50%,

- d) zakazuje się lokalizacji funkcji chronionych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
- lokalizacja reprezentacyjnego miejsca publicznego,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,12,
 - maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków - 5 m (I kondygnacja nadziemna),
 - dachy płaskie;
- 3) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDD.

§ 22. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL** i **3KDL**, ustala się:

- przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy lokalnej, z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- przystosowanie do komunikacji autobusowej, dla drogi 1KDL dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla autobusów;
- możliwość lokalizacji wiat przystankowych oraz kiosków;
- dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- zasady realizacji:

| Lp. | symbol terenu | klasa | USTALENIA: | | INFORMACJE: |
|-----|---------------|---------|---|--|-------------|
| | | | szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu | | nazwa ulicy |
| 1. | 1KDL | lokalna | zmienna od 6,1 do 9,5 m w granicach planu; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona południowa linia rozgraniczająca | | Żelazna |
| 2. | 2KDL | lokalna | zmienna od 5,9 do 6,3 m w granicach planu; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona północna linia rozgraniczająca | | Wileńska |
| 3. | 3KDL | lokalna | zmienna od 8,3 do 8,4 m w granicach planu; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona wschodnia linia rozgraniczająca | | Legionów |

§ 23. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD**, ustala się:

- przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy dojazdowej, z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- możliwość lokalizacji wiat przystankowych oraz kiosków;
- dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- zasady realizacji:

| Lp. | symbol terenu | klasa | USTALENIA: | | INFORMACJE: |
|-----|---------------|-------|--|--|-------------|
| | | | szerokość drogi lub jej części w liniach | dotatkowe ustalenia dotyczące zagospodarowania | nazwa ulicy |

| | | | | | |
|----|-------------|-----------|---|--|---------------|
| | | | rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu | | |
| 1. | 1KDD | dojazdowa | 10 m | ustala się zagłębienie drogi w sposób umożliwiający dostęp z niej do poziomu „-1” terenów 1U i 3U. Dopuszcza się realizację kładki nad ulicą w poziomie „0” dla połączenia tych terenów. | |
| 2. | 2KDD | dojazdowa | zmienna od 3,6 do 5,5 m w granicach planu; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona zachodnia linia rozgraniczająca | | 6-go Września |

Rozdział 4.**Postanowienia końcowe**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie

Leszek Czarzasty

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVI-193/2017

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 14 grudnia 2017 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną
RYSunEK PLANU skala 1:1 000



STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN
 uchwała Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r.
 skala 1 : 10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- GRANICA GMINY / OBSZAR OBJĘTY STUDIUM
- TERENY ZAMKNĘTE - KOLEJOWE
- OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ
- MW-U - MIESZKANOWO-USŁUGOWE-CENTRUM
- M-U - MIESZKANOWO-USŁUGOWE - ŚRODKOWE
- MN - MIESZKANOWE JEDNORODZINNE Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- U - USŁUGI CELU PUBLICZNEGO
- UP - USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
- ZP - ZIELEN URZĄDZONA
- OBSZAR REWITALIZACJI
- GRANICA OBSZARÓW ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
- OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
- KOMUNIKACJA
- DROGI ZBROJCZE
- WĄZKI JEZ. DROGI LOKALNE
- LINA KOLEJOWA - MAGISTRALA ETS
- PRÓBNIKI NIEMOJOWYNE PRZESZŁO-ROWEROWE
- STACJA I PRZYSTANEK KOLEJOWE

LEGENDA

| USTALENIA PLANU | INFORMACJE |
|--|---|
| GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE | |
| | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
| | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| OZNACZENIA PORZĄDKOWE TERENU I SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU | |
| | TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
| | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
| | TEREN USŁUG PUBLICZNYCH |
| | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ |
| | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH |
| | KLASY LOKALNEJ |
| | KLASY DOJAZDOWEJ |
| ELEMENTY KSZTAŁTOWANIA KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ | |
| | LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE |
| | LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE |
| | REPREZENTACYJNE MIEJSCE PUBLICZNE |
| | DOMINANTA WYSOKOŚCIOWA KUBATUROWA ZE STREFĄ DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI |
| | ELEMENT IDENTYFIKACJI PRZESTRZENNEJ (POMNIK, FONTANNA, RZEZBA) |
| OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU | |
| | DRZEWA ISTNIEJĄCE / GRUPY DRZEW DO ZACHOWANIA |
| | DRZEWA PROJEKTOWANE |
| OZNACZENIA INNE | |
| | WYMIAROWANIE (m) |
| | NR DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH |
| | RAMPA |
| INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODREBNYCH | |
| | GRANICA NAJWYŻSZEJ OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (CAŁY OBSZAR) |
| | GRANICA TERENU ZAMKNĘTEGO KOLEJOWEGO |
| | GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNĘTEGO KOLEJOWEGO |
| | POTENCJALNY ZASIĘG UCIAŻLIWOŚCI OD KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ (100 m) |

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI-193/2017
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 14 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 września 2017 r. do 31 października 2017 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, tj. do dnia 15 listopada 2017 r., wniesiono 2 uwagi.

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

Uwaga 1

- wpłynęła 20 października 2017 r. (uzupełniona pismem z dnia 23 października 2017 r.) od Stefana Zawadzkiego,
- dotyczy dz. ew. 3 obr. 0029-29 Wołomin,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego uwaga dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZP.

Treść uwagi:

Wnosi o:

1. Zabudowę śródmiejską, mieszkaniową wielorodzinną z usługami MW/U - teren położony jest w pobliżu dworca kolejowego, w bardzo dobrym punkcie pod duże centrum handlowe wielobranżowe i usługowe w części parterowej i 1 piętro oraz 5 pięter z mieszkaniami, w podziemiu parkingi, co zapewni zysk finansowy dla miasta. Podobna Galeria znajduje się przy ul. Rembielińskiej na Bródnie w Warszawie. Miasto musi tętnić życiem a nie być tylko sypialnią dla jego mieszkańców.

2. Wysokość zabudowy do 25 m z dopuszczeniem dominanty o wysokości 1 kondygnacji.

3. Ilość miejsc postojowych: dla usług min. 15 mp/1000 m² p. uż., dla mieszkań min. 0,8 mp/lokal mieszkalny i min. 1 mp/75 m² p. uż. lokalu mieszkalnego.

4. Min. PBC 20%, w tym na gruncie lub dachy zielone.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

uwaga nieuwzględniona w całości

Uzasadnienie: Proponowane zagospodarowanie terenu jest niezgodne pod względem funkcji ze Studium, z Gminnym Programem Rewitalizacji oraz z opinią GKUA Gminy Wołomin. W Studium dla przedmiotowej działki wskazano przeznaczenie ZP – teren zieleni urządzonej oraz obszar przestrzeni publicznej.

Uwaga 2

- wpłynęła 24 października 2017 r. od Urszuli Nagraba, Elżbiety Maciążek, Włodzimierza Sulejewskiego, Benedykta Sulejewskiego,
- dotyczy dz. ew. 4/3 obr. 0029-29 Wołomin,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego uwaga dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U, 3U, 3ZP.

Treść uwagi:

Wnoszą o:

1. Zabudowę śródmiejską, mieszkaniową wielorodzinną z usługami MW/U.
2. (...) [*uwzględnione przez Burmistrza Wołomina*].
3. Wysokość zabudowy do 25 m z dopuszczeniem dominanty o wysokości 1 kondygnacji.
4. Ilość miejsc postojowych: dla usług min. 15 mp/1000 m² p. uż., dla mieszkań min. 0,8 mp/lokal mieszkalny i min. 1 mp/75 m² p. uż. lokalu mieszkalnego.
5. Min. PBC 20%, w tym na gruncie lub dachy zielone. [*uwzględnione przez Burmistrza Wołomina w zakresie terenów U*].

Sposób rozpatrzenia uwagi:

1. W zakresie pkt 1 oraz pkt 3-5 – nieuwzględniona

Uzasadnienie: Proponowane zagospodarowanie terenu jest niezgodne z założeniami Gminnego Programu Rewitalizacji oraz z opinią GKUA Gminy Wołomin. Dla zachodniego fragmentu działki w Studium wskazano przeznaczenie ZP – teren zieleni urządzonej oraz obszar przestrzeni publicznej.

2. W zakresie pkt 2 – nie dotyczy

3. W zakresie pkt 3 – nieuwzględniona

Uzasadnienie: Proponowana wysokość zabudowy jest niezgodna z parametrami zabudowy wyznaczonymi w Studium.

4. W zakresie pkt 4 – nieuwzględniona

Uzasadnienie: Proponowane wskaźniki dla miejsc postojowych są niezgodne z zapisami Studium.

5. W zakresie pkt 5 – nie dotyczy w zakresie terenów U; nieuwzględniona w zakresie terenu ZP

Uzasadnienie: Postulowany wskaźnik jest zbyt niski ze względu na charakter przeznaczenia terenu – zieleni urządzonej.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie

Leszek Czarzasty

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI-193/2017
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 14 grudnia 2017 r.

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną:

- 1) Inwestycja w zakresie realizacji poszerzenia ul. Wileńskiej (2KDL) oraz ul. 6-go Września (2KDD) do szerokości zgodnej z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz realizacja drogi 1KDD, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących te drogi;
- 2) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych 2KDL, 1KDD i 2KDD 1KPJ, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, w tym infrastrukturę techniczną i zieleni;
- 3) inwestycje realizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg, w tym realizacja oświetlenia terenów 1ZP, 2ZP i 3ZP.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne przeznaczone w planie pod takie funkcje oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą prawo budowlane, ustawami o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta Wołomina uchwała się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r.(t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.),na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych. Zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Wołomina.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie

Leszek Czarzasty