



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 18 stycznia 2018 r.

Poz. 670

### UCHWAŁA NR XLVI-194/2017 RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia 14 grudnia 2017 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami 6-go Września, Wileńską, Nowowiejską 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 XIX-39/2016 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami 6-go Września, Wileńską, Nowowiejską 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.<sup>1)</sup>), 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 6-go Września, Wileńską, Nowowiejską 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 6-go Września;
- 2) od południowego wschodu : oś jezdni ulicy Wileńskiej;
- 3) od północnego wschodu: oś jezdni ulicy Nowowiejskiej;
- 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:

---

<sup>1)</sup>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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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) szczególne 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 pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 16) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 17) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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) dominanty wysokościowe punktowe ze strefą dopuszczalnej lokalizacji,
  - d) dominanty wysokościowe kubaturowe ze strefą dopuszczalnej lokalizacji;
- 4) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) oznaczenia inne: wymiarowanie (m).
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;
- 3) **dominancie wysokościowej punktowej** – należy przez to rozumieć budowlę taką jak wieża, komin, wyróżniające się gabarytami z otoczenia, ułatwiające orientację i identyfikację danego miejsca w przestrzeni miejskiej;
- 4) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną o powierzchni użytkowej do 12 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,5 m;
- 5) **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 zlokalizowanych w obrębie linii rozgraniczających terenu:
  - a) balkonów, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m,
  - b) wind zewnętrznych oraz parterowych ganków stanowiących wejścia do budynków wystających poza obrys budynku nie więcej niż 4,0m,
  - c) schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków oraz elementów ocieplenia;
- 6) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania nadziemnej i podziemnej, zewnętrznej ściany budynku, bez uwzględnienia: wycofań stanowiących maksimum 30% powierzchni elewacji, balkonów, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków oraz elementów ocieplenia;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **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;

- 10) **terenie** – 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 związaną 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) **zabudowie pierzejowej** - należy przez to rozumieć zabudowę o szerokości frontu równej szerokości działki, z możliwym dostępem na działkę przejazdem bramowym, lokalizowana 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) teren zabudowy usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – oznaczony na rysunku planu symbolem U/Uc;
- 3) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 4) 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. Ustala się linie rozgraniczające terenu 1U/Uc jako granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

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

5. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL i 2KDL 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) indywidualizację przestrzeni, poprzez wprowadzenie dopuszczalnych lokalizacji dominant wysokościowych punktowych i kubaturowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, wysokość obiektów technologicznych, inżynierskich (w szczególności kominów, maszynowni i szybów dźwigowych, masztów) nie więcej niż 50 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 2;
- 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;
- 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.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na rysunku planu oznacza się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - a) ciąg kamienic przy ul. 6-go Września 3, 5, 7 i 9 (4 budynki tworzące wschodnią pierzeję ulicy),
  - b) budynki przy ul. Żelaznej 12 i 14;
- 2) dla obiektów wskazanych w pkt 1 należy zachować bryłę (w tym geometrię dachów) i wystrój elewacji – podziały, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, detale a także stosować materiały wykończenia oraz stolarkę okienną i drzwiową nawiązujące do oryginalnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) dla terenu MW/U- 500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu U/Uc - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
  - a) dla terenu MW/U- 15 m,
  - b) dla terenu U/Uc - 20 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 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 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;
- 2) 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 ul. Wileńskiej i części ul. Żelaznej, jako ulic 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;
    - 2) nakaz zapewnienia następujących minimalnych wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem pkt.3:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m<sup>2</sup> i minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 60 m<sup>2</sup>,
  - b) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - minimum 20 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, miejsca do parkowania należy przewidzieć jako ogólnodostępne,
  - c) dla obiektów administracji i usług biurowych - 25 miejsc do parkowania 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 30 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla hurtowni - 5÷15 miejsc do parkowania /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla szkół ponadpodstawowych - 30 miejsc do parkowania /100 zatrudnionych,
  - g) dla restauracji i kawiarni - 35 miejsc do parkowania /100 miejsc konsumpcyjnych,
  - h) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - 20 miejsc do parkowania / 100 użytkowników jednocześnie,
  - i) dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 miejsc do parkowania /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca do parkowania / 1 gabinet,
  - k) dla hoteli minimum 35 miejsc do parkowania / 100 łóżek,
  - l) dla klubów i domów kultury - 20 miejsc do parkowania /100 użytkowników jednocześnie,
  - m) dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsca do parkowania / 1 stanowisko naprawcze,
  - n) dla banków - 40 miejsc do parkowania /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - o) dla pozostałych usług - 20 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) 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, Nowowiejskiej 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; 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, Nowowiejskiej i 6-go Września,
  - 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,

- c) możliwość odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji; odbiornikiem ścieków deszczowych jest istniejąca lub projektowana kanalizacja deszczowa o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  200 mm w ulicach Wileńskiej, Nowowiejskiej i 6-go Września,
  - b) 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, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi; 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/Uc;

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 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: 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) budynki w zabudowie pierzejowej,

b) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 500 m<sup>2</sup>,

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 2KDL (ul. Wileńska) i 2KDD (ul. 6-go Września).

§ 17. Dla terenu zabudowy usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/Uc**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa, w tym usługi z zakresu biur i administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, gastronomii, hotelarstwa, handlu i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, realizowane oddzielnie lub łącznie, z zastrzeżeniem lit.b,

b) w zasięgu uciążliwości od komunikacji kolejowej zakaz lokalizacji funkcji chronionych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

c) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, miejsca do parkowania, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,

d) 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) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 1000 m<sup>2</sup>,

b) miejsce dopuszczalnej lokalizacji dominant wysokościowych kubaturowych, zgodnie z rysunkiem planu,

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

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,3, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 5,0,

f) minimalna wysokość zabudowy 10 m,

g) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków 21 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych i z dopuszczeniem dominant wysokościowych kubaturowych o wysokości do 44 m i nie więcej niż 10 kondygnacji nadziemnych,

h) 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 atykowymi, 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 dróg 1KDL (ul. Żelazna), 2KDL (ul. Wileńska) i 1KDD (ul. Nowowiejska).

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

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

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:	nazwa ulicy
1.	<b>1KDL</b>	lokalna	zmienna od 4,1 do 9,1 m w granicach planu; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona północna linia rozgraniczająca	Wileńska
2.	<b>2KDL</b>	dojazdowa	zmienna od 7,2 do 15,2 m w granicach planu; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona południowa linia rozgraniczająca	Żelazna

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

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy dojazdowej, z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 2) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 3) zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
-----	---------------	-------	------------	-------------

			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:	nazwa ulicy
1.	<b>1KDD</b>	dojazdowa	zmienna od 5,1 do 6,2 m w granicach planu; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona wschodnia linia rozgraniczająca	Nowowiejska
2.	<b>2KDD</b>	dojazdowa	zmienna od 3,1 do 4,5 m w granicach planu; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona zachodnia linia rozgraniczająca	6-go Września

**Rozdział 4.****Postanowienia końcowe**

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

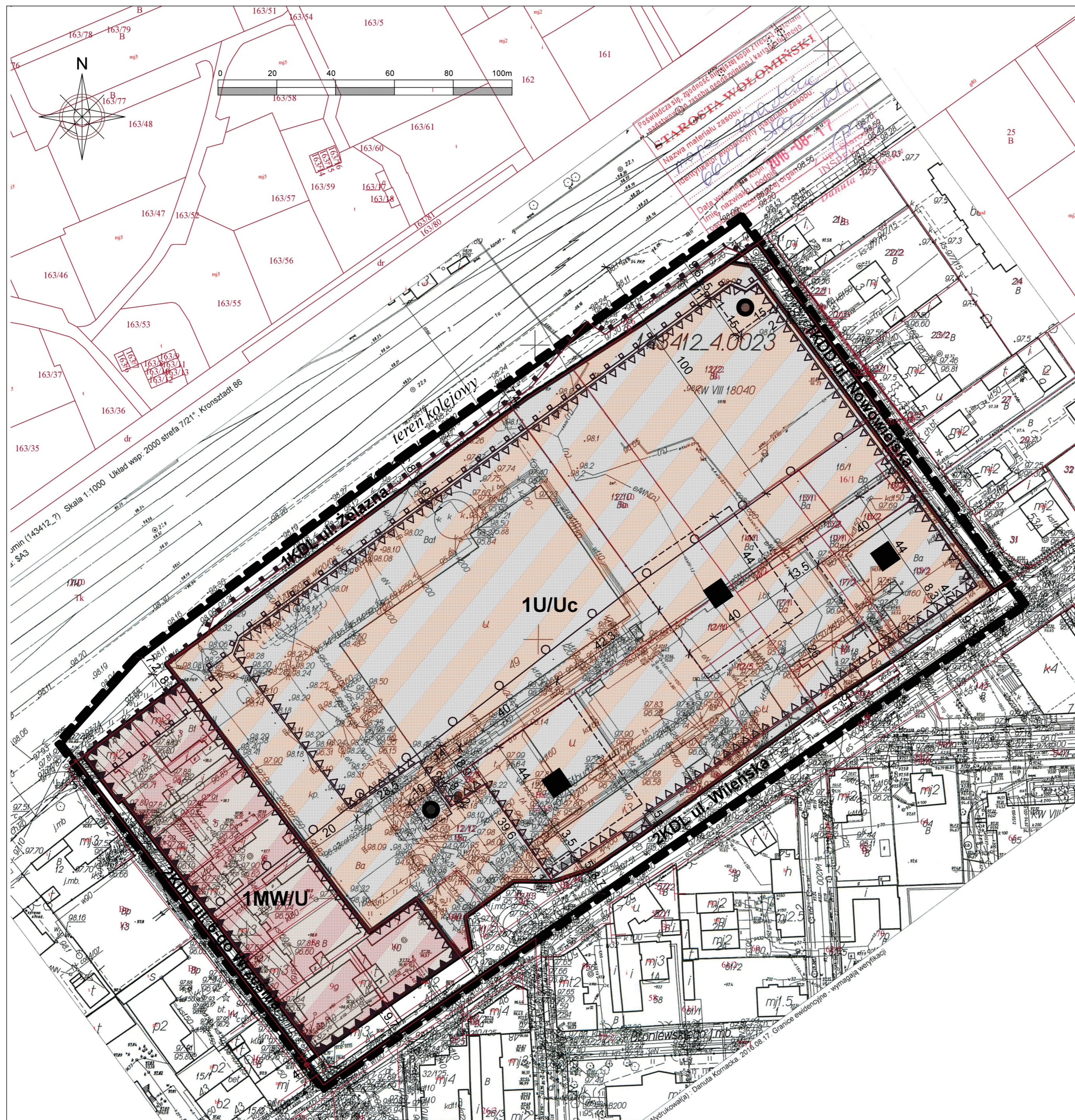
Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie

**Leszek Czarzasty**

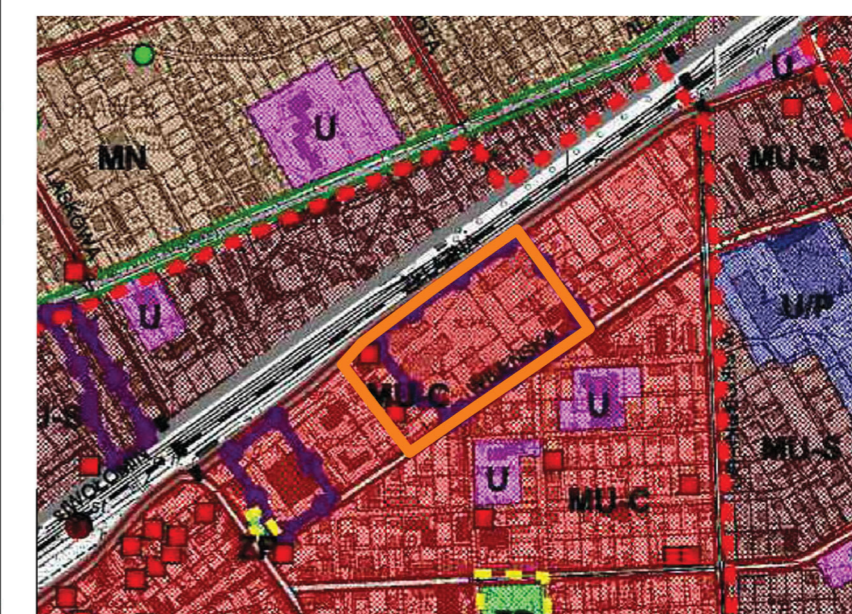


Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVI-194/2017  
Rady Miejskiej w Wołominie  
z dnia 14 grudnia 2017 r.

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



STUDIUM UWARUNKOWAŃ 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**
- OZNACZENIA:**
- GRANICA GMINY I OBSZAR OBJĘTY STUDIUM
  - TERENY ZAMKNIĘTE - KOLEJOWE
  - OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ
  - MU-C - MIESZKANOWO-USŁUGOWE-CENTRUM
  - MU-S - MIESZKANOWO-USŁUGOWE-SPOŁECZNE
  - MN - MIESZKANOWE JEDNORODZINNE Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
  - U - USŁUGO-PRODUCYJNE
  - Usp - USŁUGOWO-PRODUCYJNE
  - OBSZARY PRZESTRZENNE PUBLICZNE
  - OBSZARY WYMIAROWANIA
  - GRANICA OBSZARÓW RZEMIESZCZENIA I HANDLOWYCH O POWIERZCHNI PRZEZNACZONYCH POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>
  - OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO KULTUROWE
  - OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
  - KOMUNIKACJA
  - DRUGI PRZORZECZE
  - WAGNE-SIŁE DROGI LOKALNE
  - LINA KOLEJOWA - MAGISTRALA ETS
  - PRZEJŚCIE BEZKOLEJOWE PRZEDKOLEJOWE
  - STACJA I PRZYSTANIO 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	
	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup>
	- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH: KLASY LOKALNEJ
	KLASY DOJAZDOWEJ
ELEMENTY KSZTAŁTOWANIA KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ	
	- LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
	- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRZAJALNE
	- DOMINANTY WYSOKOŚCIOWE PUNKTOWE ZE STREFĄ DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI
	- DOMINANTY WYSOKOŚCIOWE KUBATUROWE ZE STREFĄ DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
	OBIEKTY UJĘTE W GEZ
OZNACZENIA INNE	
	- WYMIAROWANIE
	- NR DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODREBNYCH	
	- GRANICA NAJWYŻSZEJ OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (CAŁY OBSZAR)
	- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO KOLEJOWEGO
	- GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO KOLEJOWEGO
	- POTENCJALNY ZASIĘG UCIAŹLIWOŚCI OD KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ (100 m)



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI-194/2017  
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 6-go Września, Wileńską, Nowowiejską i Żelazną**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami 6-go Września, Wileńską, Nowowiejską i Żelazną został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 czerwca 2017 r. do 17 lipca 2017 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, tj. do dnia 31 lipca 2017 r. wpłynęły 3 uwagi.

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

**Uwaga 1**

- wpłynęła 31 lipca 2017 r., od Jerzego F. Kielaka,
- dotyczyła obszaru planu,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego uwaga dotyczy wszystkich terenów na rysunku planu

**Treść uwagi:**

Wnosi o:

1. nie dopuszczanie tzw. „dominant wysokościowych”, o wysokości 44 m, w żadnej części obszaru objętego planem;
2. zabudowę o wysokości nie większej niż 3, a maksimum 4 kondygnacje;
3. wykreślenie z planu obiektów handlowych powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**Sposób rozpatrzenia uwagi:**

Proponowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonego w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Zgodnie ze Studium jest to obszar położony w strefie mieszkaniowo – usługowej (MU-C). Większość obszaru wskazano pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Zaś w południowo – zachodniej części obszaru wskazano lokalizację obiektów ujętych w GEZ.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Projekt planu uzyskał pozytywną opinię MKU-A działającej przy Burmistrzu Wołomina.

Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

**W zakresie pkt 1 – nieuwzględniona**

Uzasadnienie: W studium dopuszczono dominanty wysokościowe w oparciu o ustalenia planów miejscowych (jednak nie wyżej niż 10 kondygnacji nadziemnych).

**W zakresie pkt. 2 – nieuwzględniona**

Uzasadnienie: W planie określono wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy zgodnie z ustaleniami Studium. Zapisy w planie są jakby promesą, która pozwoli inwestorowi wystąpić o pozwolenie na budowę. Inwestor uzyskuje ogólną informację, czy możliwa jest realizacja określonego rodzaju inwestycji na jego

działce. W projekcie planu określa się maksymalne dopuszczone parametry zabudowy. Dopiero w toku postępowania w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę rozstrzygane są kwestie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać różnego rodzaju inwestycje budowlane i szczegółowe zagospodarowanie terenu, w tym m.in. przesłanianie i zacienianie.

### **W zakresie pkt. 3 – nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Wykreślenie z projektu planu obiektów handlowych powyżej 2000 m<sup>2</sup> – jest niezgodne z art. 9 ust. 4 ustawy o pizp i może spowodować w postępowaniu nadzorczym Wojewody nieważność uchwały w sprawie planu - art. 28 ust. 1 ustawy o pizp. Dodać należy, że istniejący w obszarze budynek „Kauflandu” obecnie ma już powierzchnię zabudowy powyżej 4300 m<sup>2</sup>. Ponadto, takie działania mogą spowodować zastosowanie art. 36 ustawy o pizp.

### **Uwaga 2**

- wpłynęła 31 lipca 2017 r., od Łukasza Szczygieł,
- dotyczyła obszaru planu
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego uwaga dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UC/U, 1MW/U.

#### **Treść uwagi:**

Wnosi o:

1. wykreślenie z planu obiektów handlowych powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
2. nie dopuszczanie tzw. dominant wysokościowych o wysokości 44 m;
3. zabudowę o wysokości maksimum 4 kondygnacje;
4. nawiązanie zabudowy do charakteru „Starego Wołomina”.

### **Sposób rozpatrzenia uwagi:**

Proponowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonego w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Zgodnie ze Studium jest to obszar położony w strefie mieszkaniowo – usługowej (MU-C). Większość obszaru wskazano pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Zaś w południowo – zachodniej części obszaru wskazano lokalizację obiektów ujętych w GEZ.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Projekt planu uzyskał pozytywną opinię MKU-A działającej przy Burmistrzu Wołomina.

Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

### **W zakresie pkt 1 – nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Wykreślenie z projektu planu obiektów handlowych powyżej 2000 m<sup>2</sup> – jest niezgodne z art. 9 ust. 4 ustawy o pizp i może spowodować w postępowaniu nadzorczym Wojewody nieważność uchwały w sprawie planu - art. 28 ust. 1 ustawy o pizp. Dodać należy, że istniejący w obszarze budynek „Kauflandu” obecnie ma już powierzchnię zabudowy powyżej 4300 m<sup>2</sup>. Ponadto, takie działania mogą spowodować zastosowanie art. 36 ustawy o pizp.

### **W zakresie pkt 2 – nieuwzględniona**

Uzasadnienie: W studium dopuszczono dominanty wysokościowe w oparciu o ustalenia planów miejscowych (jednak nie wyżej niż 10 kondygnacji nadziemnych).

### **W zakresie pkt 3 – nieuwzględniona**

Uzasadnienie: W planie określono wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy zgodnie z ustaleniami Studium. Zapisy w planie są jakby promesą, która pozwoli inwestorowi wystąpić o pozwolenie na budowę. Inwestor uzyskuje ogólną

informację, czy możliwa jest realizacja określonego rodzaju inwestycji na jego działce. W projekcie planu określa się maksymalne dopuszczone parametry zabudowy.

Dopiero w toku postępowania w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę rozstrzygane są kwestie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać różnego rodzaju inwestycje budowlane i szczegółowe zagospodarowanie terenu, w tym m.in. przesłanianie i zacienianie.

#### **W zakresie pkt 4 – nieuwzględniona**

Uzasadnienie: częściowo obszar opracowania położony jest w strefie rewitalizacji. Charakter „Starego Wołomina” zachowano w terenie 1MW/U, wzdłuż ul. 6-go Września. Jest to enklawa historycznej zabudowy kamienic czynszowych z początku XX wieku, o charakterze podobnym, jak w historycznym centrum miasta, lecz oderwana od niego przestrzennie. Część tych obiektów ujęta jest w GEZ. Nie wskazano innych obiektów i obszarów mogących pozostawać w sferze zainteresowań Konserwatora Zabytków. Ogólne zasady gospodarowania przestrzenią na tym terenie w planie ustalono w §6, §7, §8, §13 ust. 1 oraz ustaleniach szczegółowych dla terenu 1MW/U - §16. Teren ten położony jest w strefie rewitalizacji. Natomiast dla terenu 1U/Uc zasady ogólne zawarte są w §6, §7, §8, §13 ust. 1, a ustalenia szczegółowe w §17. Teren ten nie położony jest w strefie rewitalizacji.

Zaproponowane w planie ukształtowanie przestrzeni na tym obszarze nie zaburzy ładu przestrzennego tej jednostki urbanistycznej i nie wpłynie negatywnie na relacje funkcjonalne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.

#### **Uwaga 3**

- wpłynęła 31 lipca 2017 r., od BJM Sp. zo.o. Jan i Barbara Myszk, Marek Myszk,
- dotyczyła dz. ew. nr 12/10, 12/11, 12/15, 12/2, 12/5, 14/1, 14/2, 15/1, 15/2, 16/1, 16/2, 16/3, 17/1, 17/2, 18, 19/1, 19/2obr. 23 ,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego uwaga dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UC/U.

#### **Treść uwagi:**

Wnosi o:

1. (...) [*uwzględnione przez Burmistrza Wołomina*].
2. zmianę minimalnej wysokości zabudowy na 6 m.

#### **Sposób rozpatrzenia uwagi:**

**W zakresie pkt 1 – nie dotyczy**

**W zakresie pkt 2 – nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Obszar objęty planem jest wyeksponowany w panoramie miasta, zarówno od strony ul. Wileńskiej, jak i od strony terenów kolejowych. Ustalenie minimalnej wysokości zabudowy ma zapobiegać realizacji zabudowy barakowej i kontenerowej nie pasującej do eksponowanej lokalizacji.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie

**Leszek Czarzasty**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI-194/2017  
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 6-go Września, Wileńską, Nowowiejską 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 6-go Września, Wileńską, Nowowiejską i Żelazną.

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami 6-go Września, Wileńską, Nowowiejską i Żelazną: inwestycja w zakresie poszerzenia ul. Wileńskiej (2KDL), w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących tą drogę.

**§ 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 postępem 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**