RADA MIEJSKA
w Wołominie

Uchwała Nr XI-297/99

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 02 grudnia 1999 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Perkowizna" we wsi Zagościniec.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Z 1996 r. Nr. 13 poz. 74 z póź. zm.) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr. 15 poz. 139 z 1999 r. tekst jednolity), na podstawie Uchwały Nr II-20/97 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 6 marca 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin obejmującej teren osiedla „Perkowizna" we wsi Zagościniec oraz Uchwały Nr 158/98 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr II-20/97 z dnia 6 marca 1997r., w której uchwala się opracowanie zmiany planu ogólnego gminy Wołomin w formie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Perkowizna" we wsi Zagościniec w skali 1:1000,

Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje :

ROZDZIAŁ 1

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla "Perkowizna" we wsi Zagościniec, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar wyznaczony następującymi granicami:

- od zachodu: zewnętrzna linia rozgraniczająca ul. Szkolnej,
- od północy: północne granice działek nr.38 i nr.40, zewnętrzna linia rozgr. ul. Armii Krajowej, płn. granice działki nr. 85, zach. granice działek nr. 80,75 płn. granice działek nr. 75, 76, 77, 78, 79
- od wschodu: wschodnie granice działek nr. 79, 83, 100, 110, 112, 113, 114, 134, 135, 136,
- od południa: granica cmentarza, płd. granice działek nr.nr.71, 68, 62, 61, wschodnia granica działki nr.1, płn., wsch. i płd. granica działki nr 5 , wsch., płd. i zach. granica działki nr.4 i zach. linia rozgr. ul.Szkolnej.

2. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu (załącznik Nr. 1 do uchwały).

§ 3.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na działkach leśnych pod zabudowę mieszkaniową o podwyższonych wymogach ekologicznych.

§ 4.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

3) wymagań szczególnych przy inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, związanych z występowaniem lokalnych ograniczeń lub utrudnień,

4) warunków dopuszczalnych przekształceń istniejących działek geodezyjnych,

5) lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej kołowej,

6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 5.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu tj. granice jednostek terenowych,

   2) linie granic działek stanowiących całość gospodarczą ,

   3) zasięgi stref lokalnych ograniczeń lub utrudnień dla inwestowania i zagospodarowania,

   4) projektowane stacje transformatorowe

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję postulatywną lub informacyjną.

§ 6.

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według przepisów szczególnych, ustaleń ogólnych w zakresie : kształtowania przestrzeni , zawartych w Rozdziale 2, komunikacji, zawartych w Rozdziale 3, inżynierii - zawartych w Rozdziale 4, oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych jednostek terenowych zebranych w Rozdziale 5.

ROZDZIAŁ 2.

USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 7.

Na terenie objętym planem, określa się zasięgi terenów o jednakowych rodzajach przeznaczenia i jednakowych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku liniami rozgraniczającymi, zwane dalej jednostkami terenowymi.

§ 8.

W uzasadnionych przypadkach dla poszczególnych jednostek określa się również dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 9.

Ustala się, że funkcją wiodącą na terenie objętym planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o podwyższonych wymogach ekologicznych.

§ 10.

Wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych – oznaczone na rysunku symbolem MNL.
2. Tereny upraw rolnych – oznaczone na rysunku symbolem R

3. Tereny łąk i zadrzewień – oznaczone na rysunku symbolem RZ
4. Tereny lasu – oznaczone na rysunku symbolem Ls

§ 11.

Ustala się następujące rodzaje lokalnych ograniczeń lub utrudnień w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, o których mowa w §4 ust.3, w związku z którymi wyznacza się na rysunku planu strefy ich obowiązywania i określa się na ich obszarze wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania:

1. Ograniczenia konserwatorskie określone na wyznaczonych obszarach strefy obserwacji archeologicznej i stanowisk archeologicznych.
2. Położenie terenu w zasięgu oddziaływania cmentarza.

§ 12.

W stosunku do obszarów objętych strefą obserwacji archeologicznej i stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu graficznie i numeracją stanowisk wprowadza się obowiązek :

1. Uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) - wszelkich inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z infrastrukturą techniczną, eksploatacją zasobów naturalnych) oraz robót niwelacyjnych.
2. Realizacje uzgodnionych inwestycji uzależnia się od:

a) przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych – dot. stanowisk archeologicznych

b) przeprowadzenia archeologicznych badań interwencyjnych - obejmujących stały nadzór archeologiczny nad robotami ziemnymi związanymi z planowanymi inwestycjami – dot. strefy obserwacji archeologicznej.

3. Przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględniać sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie od maja do września, przez osoby posiadające zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie.

§ 13.

Dla terenów położonych w zasięgu oddziaływania cmentarza obowiązują następujące ustalenia dotyczące stref sanitarnych od cmentarza:

1. W zasięgu 150 m od cmentarza obowiązuje zakaz realizacji ujęcia wody – realizacja zabudowy mieszkaniowej możliwa jest w odległości 50 m od cmentarza pod warunkiem, że teren posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.
2. W zasięgu 50 m od cmentarza obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych.

§ 14.

Nie dopuszcza się realizacji obiektów gospodarczych na terenach leśnych.

§ 15.

Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów uciążliwych i szczególnie szkodliwych dla środowiska przyrodniczego.

ROZDZIAŁ 3.

USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 16.

1. Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych rejonów, zgodnie z rysunkiem planu i w § 25.

2. Plan ustala podstawowy układ komunikacyjny:

- ul. Szkolna - ulica lokalna, umożliwia powiązanie z centrum wsi Zagościniec i wsią Kraszew Nowy, jezdnia szerokości 6 m, w liniach rozgraniczających ca 16 m, skrzyżowania z ulicami oznaczonymi na planie : Projektowaną 3 KUL i Projektowaną 5 KPJ,

- ul. Armii Krajowej – ulica lokalna, umożliwia powiązanie j.w., jezdnia 5,5-6 m, w liniach rozgraniczających 10,5 m (w rejonie cmentarza 24 m, co umożliwia realizację parkingów dla samochodów osobowych), skrzyżowania z ulicami oznaczonymi na planie: Projektowaną 3 KUL, Projektowanymi: 5,7,10,12,13 KPJ.

- ul.Projektowana 3 KUL – ulica lokalna, umożliwia powiązanie w rejonie cmentarza, jezdnia 10,5 m

3. Plan ustala wewnętrzny układ komunikacyjny ciągów pieszo-jezdnych, umożliwiających powiązanie wewnątrz obszaru oraz obsługę istniejącego i projektowanego zagospodarowania ;

- ul. Projektowane: 8,9 KPJ, jezdnie szerokości 4,5 m, w liniach rozgr. 6-8 m

- ul. Projektowane: 4-6, 10:16 KPJ, jezdnie szerokości 4,5 m, w liniach rozgr. 6 m.

5 Parkingi.

Potrzeby parkingowe winny być zaspakajane na terenie lokalizacji własnej i liczone wg następujących wskaźników:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 m.p./dom,

- dla obiektów usługowo-handlowych – min. 25 m.p./1000 m2p.uż.

ROZDZIAŁ 4.

USTALENIA OGÓLNE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 17.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala :

1. Źródłem zasilania dla trenu objętego planem pozostanie stacja elektroenergetyczna 110/15 kV „Wołomin".
2. Zapotrzebowanie mocy przez przewidywanych odbiorców szacuje się na 335 kW.
3. W planie została dokonana rezerwa terenów dla trzech słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV oznaczonych na rysunku planu.
4. Dla każdej stacji wyznacza się teren o powierzchni 2x3 m.
5. Do każdej stacji należy zapewnić dojazd samochodem ciężarowym.
6. Stacja wymaga strefy wolnej od zabudowy (wokół siebie) o promieniu 3m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m od pozostałych budynków.

§ 18.

W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala :

1. Podstawowym źródłem zasilania obszaru objętego planem jest stacja red.-pom. 1^0 w Grabiach Starych o wydajności 25 tys.m3/h, skąd gaz rozprowadzany jest pod średnim ciśnieniem do 0,4 Mpa.
2. Średnice budowanych gazociągów zostaną ustalone po przeprowadzeniu bilansu zapotrzebowania na gaz na podstawie obliczeń w dalszej szczegółowej fazie projektowania.
3. Gazyfikacja terenów i dostawy gazu do nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną kryteria techniczno-ekonomiczne i podpisane odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu i klientami.
4. Warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie MpiH z 14. 11. 1995 r. /Dz. Ustaw z 1995 r. poz. 139/.
5. Prowadzenie sieci w rezerwowanych pasach musi być zgodne z odległościami podstawowymi od gazociągów zawartymi w zał. Nr 1 do w/w Rozporządzenia.

6. Gazociągi, które w wyniku poszerzenia drogi znajdą się pod jezdnią należy przełożyć w zarezerwowany pas w liniach rozgraniczających ulic (poza jezdnie).
7. Na gazociągach przecinających poszerzane ulice i drogi należy wymienić rury ochronne.
8. Koszta wymiany rur ochronnych i przełożenia gazociągów wynikające z przebudowy dróg musi zabezpieczyć inwestor budowy.
9. W liniach rozgraniczających dróg i ulic rezerwuje się trasy dla infrastruktury technicznej.

§ 19.

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala :

1. Przewiduje się pełne zaopatrzenie w wodę obszaru opracowania z miejskiej sieci wodociągowej.
2. Zaopatrzenie w wodę uwarunkowane jest budową przewodów wodociągowych D=100mm w ul. Szkolnej i w ul. Armii Krajowej, które to przewody będą źródłem dostawy wody do osiedla.
3. Na terenie osiedla ustala się realizację drugorzędnej sieci wodociągowej w systemie zamkniętym (pierścieniowym).

§ 20.

W zakresie kanalizacji plan ustala :

1. Na obszarze opracowania przewiduje się budowę rozdzielczego systemu kanalizacji.
2. Ścieki bytowo – gospodarcze odprowadzane będą poprzez projektowaną przepompownie i przewody tłoczne 2 ø 80 mm, zlokalizowane w ul.Szkolnej do projektowanego kanału o średnicy ø 0,20 m i = 4 % w ul.Szkolnej.
3. Ustala się lokalizację pompowni w rejonie ul.Szkolnej i Projektowanej 3 jako bezskratkowej z zastosowaniem pomp zatapialnych.

4. We wszystkich projektowanych ulicach projektuje się kanały drugorzędne o 0,20 m, zlokalizowane pod jezdniami.
5. Do czasu budowy sieci kanalizacyjnych dopuszcza się stosowanie szamb szczelnych na działce.
6. Odwodnienie dróg przewiduje się powierzchniowe.

W zakresie usuwania odpadów.

1.Ustala się zorganizowany wywóz odpadów na miejskie wysypisko odpadów po wstępnej ich segregacji na każdej działce.

ROZDZIAŁ 5.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK TERENOWYCH

§ 21.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ – MNL

W skład terenów MNL wchodzą jednostki terenowe MNL1 : MNL12

Na terenach MNL plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o podwyższonych wymogach ekologicznych.
2. Na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o podwyższonych wymogach ekologicznych wprowadza się następujące ograniczenia powierzchni wyłączonej z produkcji leśnej (trwałego wylesienia), możliwej do zagospodarowania ;

- do 200 m^2 na działkach o powierzchni do 1500 m^2
- do 300 m^2 na działkach o powierzchni 1500 - 2500 m^2
- do 400 m^2 na działkach o powierzchni powyżej 2500 m^2

3. Ustala się, zakaz podziału działek / z wyjątkiem podziału dokonywanego w celu zwiększenia powierzchni działek sąsiednich /.
4. Ogranicza się zabudowę do jednego budynku mieszkalnego na działce.
5. Ogranicza się wysokość budynku do 2,5 kond. – 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu.
6. Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem remontów, modernizacji i rozbudowy z ograniczeniem wysokości budynków do 2,5 kond. z obowiązkiem zachowania istniejącej na terenie działki powierzchni biologicznie czynnej z nakazem zagospodarowania jej zielenią wysoką i niską.
7. Dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, wbudowanych w budynek mieszkalny.
8. Lokalizację usług wolnostojących, nieuciążliwych (z równoczesnym wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej) dopuszcza się wyłącznie na terenach jednostek MNL3, MNL10, MNL11, MNL12 - w pasie terenu wyznaczonego strefą sanitarną w odległości do 50 m od granic cmentarza z następującymi warunkami:

- dopuszczalna wysokość obiektu – do 1,5 kond. – 7m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu
- ustala się możliwość wyłączenia gruntów z produkcji leśnej na warunkach jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonych wymogach ekologicznych.

9. Nie dopuszcza się realizacji budynków gospodarczych.
10. Ustala się zachowanie powierzchni istn. działek zabudowanych.
11. Ustala się zachowanie istn. działek i możliwość zabudowy mieszkaniowej na działkach aktualnie niezabudowanych o powierzchni min. 1150 m^2.
12. W przypadku scalania działek ustala się pow. 1500 m^2 jako minimalną powierzchnię działki, na której możliwa jest zabudowa mieszkaniowa.
13. Obowiązują uwarunkowania dotyczące terenów objętych strefą obserwacji archeologicznej zawarte w § 12.

14. Dla terenów MNL1, MNL2, MNL3, MNL7, MNL8, MNL9, MNL10, MNL11, MNL12 obowiązują uwarunkowania dotyczące stref sanitarnych cmentarza zawarte w §13.

15. Na podstawie art. 36 pkt.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się opłatę jednorazową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 procent.

§ 22.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW UPRAW ROLNICZYCH - R

W skład terenów R wchodzą jednostki R1, R2

Na terenach R1, R2 plan ustala ;

1. Przeznaczenie podstawowe – uprawy rolne
2. Zakaz zabudowy – z wyjątkiem zabudowy związanej z produkcją rolną
3. Zakaz intensywnych form użytkowania rolniczego mogących spowodować degradacje walorów środowiskowych dla rolnictwa.
4. Obowiązują uwarunkowania dotyczące terenów objętych strefą obserwacji archeologicznej zawarte w § 12.

§ 23.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU ŁĄK I ZADRZEWIEŃ - RZ

Na terenie RZ plan ustala :

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny łąk i zadrzewień.
2. Utrzymanie dotychczasowego użytkowania.
3. Obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień.
4. Zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem zabudowy związanej z produkcją rolną.

§ 24.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU LEŚNEGO - Ls

Na terenie Ls plan ustala :

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny leśne.
2. Obowiązuje ochrona terenów leśnych zgodnie z przepisami ustaw szczególnych.
3. Zakaz realizacji zabudowy.
4. Zalecenie zalesienia terenów będących w użytkowaniu nieleśnym.

§ 25.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

L.p.	Symbol terenu	Nazwa obiektu	Funkcja ulicy	Szerokość w liniach rozgr. /m/	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1	1 KUL	Szkolna	lokalna	16 m	jezdnia szer. 6m. Przewiduje się wprow. kom. autobusowej
2	2 KUL	Armii Krajowej	lokalna	10.5 – 24 m	jezdnia 5,5 m
3	3 KUL	Projektowana 3	lokalna	10.5 m	jezdnia 5,5 m
4	4 KPJ	Projektowana 4	ciąg pieszo-jezdn	6 m	jezdnia 4,5 m
5	5 KPJ	Projektowana 5	ciąg pieszo-jezdn	6 m	jezdnia 4,5 m
6	6 KPJ	Projektowana 6	ciąg pieszo-jezdn	6 m	jezdnia 4,5 m
7	8 KPJ	Projektowana 8	ciąg pieszo-jezdn	6-8 m	jezdnia 4,5 m
8	9 KPJ	Projektowana 9	ciąg pieszo-jezdn	8 m	jezdnia 4,5 m
9	10 KPJ	Projektowana 10	ciąg pieszo-jezdn	6 m	jezdnia 4,5 m
10	11 KPJ	Projektowana 11	ciąg pieszo-jezdn	6 m	jezdnia 4,5 m
11	12 KPJ	Projektowana 12	ciąg pieszo-jezdn	6 m	jezdnia 4,5 m
13	13 KPJ	Projektowana 13	ciąg pieszo-jezdn	6 m	jezdnia 4,5 m
14	14 KPJ	Projektowana 14	ciąg pieszo-jezdn	6 m	jezdnia 4,5 m
15	15 KPJ	Projektowana 15	ciąg pieszo-jezdn	6 m	jezdnia 4,5 m
16	16 KPJ	Projektowana 16	ciąg pieszo-jezdn	6 m	jezdnia 4,5 m

ROZDZIAŁ 6.

PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 26.

Zgodnie z art.10 ust.2. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 27.

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Nr VII-33/94 z dnia 10.11.1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr.23 poz.816.).

§ 28.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 29.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Wołominie.

§ 30.

Uchwała wymaga opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i ogłoszenia w Urzędzie Miejskim w Wołominie.

§ 31.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

w Wołominie

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
w Wołominie
Krzysztof Wytrykus