RADA MIEJSKA
w Wołominie

UCHWAŁA NR X-134/2003
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE
z dnia 4 września 2003 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717), w nawiązaniu do Uchwały Nr XL-90/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, na wniosek Burmistrza Wołomina uchwala się co następuje:

Rozdział 1 - Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin zatwierdzonego uchwałą nr VII-33/94 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 10.11.1994 r. opubl. w Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 23 poz. 816, zwaną dalej w treści uchwały planem.
2. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 0,5 ha, położony przy ul. Polskiej róg Lwowskiej w Wołominie, w skład którego wchodzą działki nr ew. 131/1, 131/2, 134/1 i 134/2 z obrębu 13.

§ 2.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
   1) umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowej z zachowaniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i ładu przestrzennego w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań,
   2) ochronna interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii, ekologii.
2. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 3.

Przedmiotem ustaleń planu jest:
1) obszar o priorytecie funkcji mieszkaniowo-usługowych, oznaczony symbolem **U.1.**,
2) zasady zagospodarowania terenu, o których mowa w pkt.1,
3) zasady obsługi komunikacyjnej,
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 4.

1. Integralną częścią planu są rysunki planu, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego zmianą planu,
   2) funkcja terenu określona literowo i cyfrowo (U.1.),
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulatywny lub informacyjny.

§ 5.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie oraz zastosowaniem przepisów szczególnych.

§ 6.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu, stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   3) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
   4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 i rysunek planu na mapie w skali 1:5000, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały,
   5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
   6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
   7) **obszarze lub terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
   8) **nieuciążliwych usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej (lokalnej) ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, to jest taką działalność detaliczną, jak zakłady usług bytowych np. fryzjerstwo, magiel, naprawa obuwia, naprawa sprzętu gospodarstwa domowego i elektrotechnicznego, drobne ślusarstwo, handel detaliczny itp., nieuciążliwe lub o uciążliwości w tym akustycznej ograniczonej do działki własnej,

9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone dla terenu granice sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku np. do: linii rozgraniczających dróg, wód otwartych, granicy lasu i wynikających z przepisów szczególnych.

Rozdział 2 - Przepisy szczegółowe

§ 7.

1. ***Dla obszaru o priorytecie funkcji mieszkaniowo-usługowej*** **[U.1.]** ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza na działkach leśnych, usługi podstawowe.**

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
   1) zakaz podziału działek,
   2) ograniczenie powierzchni wyłączenia z produkcji (trwałego wylesienia pod realizacje inwestycji) do 25 % powierzchni działki, ale nie więcej niż 400 m2,
   3) utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki (poza powierzchnią wyłączenia z produkcji),
   4) nieprzekraczalną wysokość zabudowy - do 12 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, w tym dla budynków:
      - mieszkalnych - do 2,5 kondygnacji (z poddaszem użytkowym),
      - gospodarczo – garażowych - do wysokości 1 kondygnacji,
   5) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwu – i wielospadowych oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
   6) dopuszczenie lokalizacji usług podstawowych wbudowanych w partery budynków,
   7) realizację zabudowy, pod warunkiem jej podłączenia do istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
   8) nakaz wykonywania badań gruntowo-wodnych (geologiczno-inżynieryjnych lub geotechnicznych) w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia obiektów,
   9) nieprzekraczalne linie zabudowy - 5 m od projektowanych linii rozgraniczających ul. Polskiej i Lwowskiej [KL],
   10) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek od ul. Polskiej [KD], dopuszcza się urządzenie wjazdu na działkę nr 131/1 od ul. Lwowskiej [KL].

3. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1:
   1) zabudowa pensjonatowa,
   2) obiekty niepublicznej służby zdrowia (gabinety dentystyczne, lekarskie itp.),

3) obiekty gastronomii,
4) urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje trafo).

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 3, jest: dostosowanie ich charakteru do przeznaczenia podstawowego.

5. Potrzeby parkingowe należy przewidzieć na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika:
1) dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 m.p./dom,
2) dla obiektów usługowo-handlowych (wolnostojących lub wbudowanych) – 30 m.p./1000 m2 pow. użytkowej i minimum 3 m.p./lokal,
3) dla obiektów gastronomicznych – 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych.

6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
1) uciążliwość działalności prowadzonej w obiektach usługowych (w tym również uciążliwość akustyczna) nie może wykraczać poza granice lokalizacji inwestycji,
2) nakaz objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów realizowanych w obszarze planu,
3) obowiązuje nakaz dbałości o stan zdrowotny i sanitarny lasu,
4) obowiązuje zachowanie minimum 75% powierzchni biologicznie czynnej (nie zainwestowanej) w obrębie każdej działki,
5) nakaz ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła spełniających wymagania przepisów szczególnych (tzw. ekologiczne) tj. ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3 % lub zasilane elektrycznością i ewentualnie energią odnawialną,
6) obowiązuje wprowadzenie selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.

Rozdział 3 - Ustalenia komunikacyjne

§ 8.

1. Przyjmuje się, że ul. Lwowska o funkcji ulicy lokalnej, oznaczona [KL] stanowi element podstawowego układu drogowo-ulicznego oraz pełni funkcje ponadlokalne (powiązanie z ul. Piłsudskiego o funkcji zbiorczej) w stosunku do obszaru objętego planem.

2. Plan ustala obsługę komunikacyjną poszczególnych działek od ul. Polskiej [KD], dopuszcza się urządzenie wjazdu na działkę nr 131/1 od ul. Lwowskiej [KL].

3. Plan wyznacza projektowane linie rozgraniczające ul. Lwowskiej [KL] i ul. Polskiej [KD] tylko od strony obszaru objętego planem (równe granicy planu).

§ 9.

Plan ustala jako obowiązujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustaleń szczegółowych.

Rozdział 4 - Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej

§ 10.

W zakresie zaopatrzenia w wodę, plan ustala:

1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla projektowanej zabudowy z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej w ul. Polskiej;
2) obowiązuje wystąpienie do PWiK Sp. z o.o. w Wołominie o warunki podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej.

§ 11.

W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i wód deszczowych, plan ustala:

1) objecie systemem kanalizacji rozdzielczej projektowanej zabudowy, o warunki podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej należy wystąpić do PWiK Sp. z o.o. w Wołominie,
2) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacyjnej w ul. Polskiej i ul. Lwowskiej,
3) odprowadzenie wód deszczowych z dachów i wewnętrznych dróg na posesji (tzw. czyste) – należy zagospodarować w granicach posesji własnej.

§ 12.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, plan ustala:

1) ustala się pełne pokrycie potrzeb wywołanych tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej oraz ewentualnym ogrzewaniem lokali z istniejącej sieci energetycznej,
2) zasilenie terenu z istniejącego układu sieci energetycznych i adaptację urządzeń energetycznych występujących na obszarze planu,
3) w miarę potrzeby rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe lub napowietrzne i budowę stacji transformatorowej wnętrzowej lub słupowej 15/0,4 kV,
4) o warunki podłączenia do sieci energetycznych należy wystąpić do Zakładu Energetycznego (ZEW-T S.A.).

§ 13.

W zakresie zaopatrzenia w gaz, plan ustala:

1) pokrycie w 100% zapotrzebowania na gaz do celów socjalno - bytowych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ewentualnie ogrzewania dla projektowanej zabudowy;
2) zasilanie z sieci gazowej średniego ciśnienia w ul. Polskiej;
3) rozbudowę sieci gazowej na warunkach określonych przez operatora sieci i doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej zgodnie z przepisami szczególnymi,
4) o warunki podłączenia do miejskiej sieci gazowej należy wystąpić do ich właściciela (Mazowiecka Spółka Gazownictwa – Oddział Gazownia Warszawa).

§ 14.

Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło - plan ustala jako obowiązujące ogrzewanie budynków z lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe, olejowe (olej opałowy lekki o zawartości siarki do 0,3%), ogrzewanie energią elektryczną lub odnawialną; preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery. Wyklucza się stosowanie pieców opalanych paliwem stałym (nie dotyczy kominków).

§ 15.

W zakresie dostępu do **sieci teletechnicznych** plan ustala:

1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne,
2) łącza telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń.

Rozdział 5 - Przepisy końcowe

§ 16.

Zgodnie z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszego planu. Stawkę procentową określa się w wysokości 30 %.

§ 17.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Wołomin zatwierdzonego uchwałą nr VII-33/94 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 10 listopada 1994 r. opubl. w Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 23 poz. 139.

§ 18.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego z obszaru objętego planem wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, stosuje się niniejsze ustalenia planu.

§ 19.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

§ 20.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZY
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

RADA MIEJSKA w Wołominie

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
w Wołominie
mgr inż. Paweł Królak