RADA MIEJSKA
w Wołominie

Uchwała nr XXXV-200/2005
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 29 września 2005 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami: Kościelną, Reja, Lipińską i Teligi

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) , w wykonaniu uchwały Nr XIV-252/2003 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 18 grudnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami : Kościelną, Reja, Lipińską i Teligi w Wołominie, po stwierdzeniu Uchwałą Nr XXXV-199/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29.09.2005r. zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin, Rada Miejska w Wołominie uchwala co następuje :

DZIAŁ I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1

Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami: Kościelną, Reja, Lipińską i Teligi, zwany dalej planem.

§ 2

1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:
   -od wschodu – wschodnia linia rozgraniczająca ul.Reja,
   -od południa – południowa linia rozgraniczająca ul.Lipińskiej,
   -od zachodu –zachodnia linia rozgraniczająca ul.Teligi,
   -od północy – północna linia rozgraniczająca ul.Kościelnej.
2. Granice obszaru objętego planem są oznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 3

Załącznikiem do uchwały jest:
rysunek planu - załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały.

§ 4

Plan ustala:
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 kulturowego,
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem,

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
9)stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4.

§ 5

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   -granice obszaru objętego planem,
   -przeznaczenie terenu określone numerem i symbolem literowym,
   -linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   -nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 6

Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco:

1. **plan** - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami: Kościelną, Reja, Lipińską i Teligi, o którym mowa w §1 uchwały, o ile z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej,
2. **uchwała** - niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Wołominie zawierająca ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami: Kościelną, Reja, Lipińską i Teligi, o ile z treści ustaleń niniejszej uchwały nie wynika inaczej,
3. **rysunek planu** - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na mapie w skali 1:1000, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem,
4. **przepisy szczególne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenem, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
5. **teren** - obszar o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
6. **linie rozgraniczające** - linie wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu,
7. **działka budowlana** – zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce,
8. **przeznaczenie podstawowe** - takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
9. **przeznaczenie towarzyszące** – przeznaczenie dopuszczalne o znaczeniu drugorzędnym, będące uzupełnieniem funkcji dominującej,
10. **nieprzekraczalna linia zabudowy** - wyznaczona na działce linia określajaca najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m. oraz elementów wejść do budynku (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek),
11. **maksymalna wysokość zabudowy** - nieprzekraczalna ilość kondygnacji lub nieprzekraczalny wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu

istniejącego przy najniżej położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do najwyższej krawędzi kalenicy dachu lub gzymsu zwieńczającego,

12. **wskaźnik powierzchni zabudowanej /powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną/** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczonych po zewnętrznym obrysie budynków oraz powierzchni utwardzonych, do powierzchni ogólnej działki - określona w %,
13. **maksymalna intensywność zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni ogólnej działki,
14. **powierzchnia terenu biologicznie czynna** – grunt rodzimy oraz woda powierzchniowa na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
15. **usługi** - obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące szeroko rozumianej funkcji usługowej, przede wszystkim w zakresie handlu /z zakazem rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni całkowitej powyżej 1000 m2/, gastronomii, rzemiosła i biurowości –nieuciążliwe, nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych oraz nie wymagające placów składowych i bazy pojazdów transportu towarowego,
16. **usługi celu publicznego** – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, które są realizowane dla zaspokojenia potrzeb wspólnoty mieszkańców i w całości lub w części finansowane ze środków publicznych – przede wszystkim w zakresie oświaty, nauki, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji a także administracji publicznej i utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej, określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

DZIAŁ II
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział 1
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 7

Plan ustala, że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowo-usługowa.

§ 8

W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

1) **teren zabudowy usługowej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** obejmujący teren usług celu publicznego,
2) **teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **2MW/U** obejmujący teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
3) **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **3MW**,
4) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **4MN**,

5) **tereny komunikacji** -dróg publicznych:
-drogi lokalne/ulice/, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL , 2 KDL i 4 KDL ,**
-droga zbiorcza /ulica/, oznaczona na rysunku planu symbolem **3KDZ.**

§ 9

W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu związane z obowiązującymi przepisami szczególnymi lub wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10

Plan ustala, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami: Kościelną, Reja, Lipińską i Teligi, jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

§ 11

1. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej .
2. Ustalenia planu obejmują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań i korelacji przestrzennych, przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów szczególnych.
3. Ustala się dostosowanie charakteru zabudowy do zabudowy sąsiedniej tj.: dla terenu 1U – do obiektów użyteczności publicznej, dla terenu MW/U – do zabudowy osiedlowej, z utworzeniem pierzeji zabudowy wzdłuż ulicy z usługami w parterach, dla terenu MW – do istniejącej zabudowy wielorodzinnej i dla terenu MN – do zabudowy jednorodzinnej.
4. Ustala się zasady zagospodarowania terenu poprzez określenie:
-zakresu dopuszczenia adaptacji zabudowy i zagospodarowania terenu
-zakresu dopuszczenia realizacji nowej zabudowy na terenie
-innych nakazów, zakazów i dopuszczeń dotyczących zagospodarowania terenu.
5. Ustala się wprowadzenie terenów zieleni - zgodnie z ustaleniami rozdziału 3.
6. Wyznacza się drogi publiczne jako tereny przeznaczone na cele publiczne – dopuszcza się zagospodarowanie terenów publicznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 4.
7. Nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia określają parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5.
8. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości -zgodnie z ustaleniami rozdziału 6.
9. Ustala się i określa na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5; wszelka nowa zabudowa musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
10. Ustala się, że układ przestrzenny obszaru opiera się o układ otaczających istniejących dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.
11. Ustala się zakaz lokalizowania usług i działalności gospodarczej mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12

Plan ustala, że w obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest ochrona standardów jakości środowiska poprzez działania techniczno-technologiczne /infrastruktura techniczna/.
Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.

§ 13

W zakresie ochrony wód podziemnych:
- plan wprowadza ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód. Plan ustala podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów.

§ 14

Plan ustala zasadę objęcia całego obszaru planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i energię cieplną oraz zasięgiem zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 15

Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym wywozem odpadów.

§16

Ustala się, że uciążliwość ulic zamykać się będzie w granicach ich linii rozgraniczających.

§17

Ustala się, że ew. uciążliwość obsługi obiektów usługowych musi zamykać się w granicach własnej działki.

§ 18

W zakresie kształtowanie terenów zieleni:
1) plan ustala dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenu minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej,
2) plan ustala wprowadzenie na całym obszarze zieleni w formie:
   - zieleni towarzyszącej obiektom usługowym,
   - zieleni osiedlowej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej /tereny zabaw dzieci i wypoczynku osób starszych/,
   - zieleni ogrodów przydomowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
   - aleji i skwerów towarzyszących przestrzeniom publicznym.

§ 19

W zakresie ochrony przed hałasem, o której mowa w przepisach szczególnych tereny MW/U, MW i MN zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Rozdział 4
Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 20

1.Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury , tymczasowych obiektów handlowo-usługowych o powierzchni do 15 m2 /kioski/ i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających ulic.

2. Obowiązują następujące zasady ich lokalizowania, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi oraz właściwego organu administracyjnego:
   1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury jak: przystanki autobusowe i wiaty przystankowe, ławki, latarnie, kosze na śmieci,
   2) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych o powierzchni do 15 m2 /kioski/ w odległości min.6,0 m od krawędzi jezdni.

3. Ustala się, że lokalizacja obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych o powierzchni do 15 m2 i urządzeń infrastruktury technicznej nie może spowodować utrudnienia w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i utrudnienia percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.

4. Plan zakazuje w przestrzeni publicznej lokalizowania:
   -budynków /oprócz kiosków/,
   -ogrodzeń / za wyjątkiem obiektów małej architektury, jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią/.

5. Ustala się utworzenie ogólnodostępnego placu w rejonie skrzyżowania ul.ul.Kościelnej i Reja zagospodarowanego zielenią wysoką i niską oraz elementami małej architektury.

6. Ustala się wprowadzenie zieleni urządzonej towarzyszącej układowi komunikacyjnemu w formie aleji i skwerów.

7. Dopuszcza się umieszczanie szyldów reklamowych, tablic i plansz reklamowych pod warunkiem, że ich treść reklamuje jedynie prowadzoną działalność oraz po uzyskaniu zgody właściwego organu administracyjnego:
   -na ogrodzeniach,
   -na elewacjach budynków usług celu publicznego i mieszkaniowo-usługowych wzdłuż ul.Reja.

   Maksymalna powierzchnia szyldów reklamowych, tablic i plansz reklamowych nie może przekraczać 3,0 m2.

§ 21

1. Obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej terenu z zastrzeżeniem ust.3.

2. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych:
   1)dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki,
   2)ogrodzenie winno spełniać następujące warunki:
   -maksymalna wysokość 1,8 m od poziomu terenu,
   -zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
   -odległość od gazociągu średniego ciśnienia powinna wynosić min.0,5 m.

3. Ustala się niewygradzanie terenów przed obiektami usługowymi:
   - celu publicznego 1U,

- usytuowanymi w parterach zabudowy MW/U wzdłuż ul.Reja.

Rozdział 5
Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 22

Plan ustala w zakresie linii zabudowy nieprzekraczalną linię zabudowy:
- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulic: Kościelnej, Reja i Lipińskiej,
- w odległości 2,0 m na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wg rysunku planu.

§ 23

1. Plan ustala w zakresie gabarytów obiektów:
   1) maksymalną wysokość nowej zabudowy
   2) zalecaną i dopuszczalną geometrię dachów.
2. W zakresie zagospodarowania terenu plan ustala:
   1) maksymalną intensywność zabudowy
   2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną .
3. Wskaźnik powierzchni zabudowanej stanowi różnicę między 100% powierzchni działki a ustalonym w planie procentem powierzchni biologicznie czynnej.
4. Obowiązujące parametry i wskaźniki określone są w § § 28-31 dotyczących poszczególnych terenów.

Rozdział 6
Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości objętych miejscowym planem

§ 24

1. Plan ustala:
   1) zachowanie istniejących podziałów geodezyjnych na działki budowlane,
   2) dopuszcza podział istniejących nieruchomości na działki budowlane.
2. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określone są w §§ 28-31 dotyczących poszczególnych terenów.

Rozdział 7
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy ciągów komunikacyjnych

§ 25

1. Powiązania terenu objętego planem z podstawowym układem komunikacyjnym miasta zapewnione są poprzez ul.Lipińską, zbiorczą /droga powiatowa/ i ul.Kościelną.
2. Wyznacza się linie rozgraniczające ulic i określa się ich szerokość:
   1) ul.Kościelna - ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDL**- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
   2) ul.Reja - ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **2KDL**- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m-22 m,
   3) ul.Lipińska – ulica zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem **3KDZ**- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,

4) ul.Teligi – ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **4KDL**- szerokość w liniach rozgraniczających 13,5 m.

3. W zakresie kształtowania przekroju poprzecznego ulic plan postuluje:
   a) szerokość jezdni ulic 1KDL,2KDL i 3KDZ -7 m, ulicy 4KDL – 6 m, zmiana szerokości jezdni nie wymaga zmiany planu,
   b) pozostałe elementy przekroju poprzecznego, chodniki, ew.nasadzenia szpalerowe zieleni, ew.miejsca parkingowe i ew.ścieżki rowerowe zostaną określone w kolejnych fazach projektowych / projekcie budowlanym/.
4. Plan dopuszcza wytyczenie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe.
5. Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
   -dla zabudowy jednorodzinnej 2 miejsca/domek,
   -dla zabudowy wielorodzinnej 1,5 miejsca/1 mieszkanie,
   -dla obiektów usługowo-handlowych (wolnostojących bądź wbudowanych) – 30 stanowisk / 1000 m^2 p.uż., min. 3 miejsca / lokal
   -dla obiektów administracyjnych i banków – 25 stanowisk / 1000 m^2 p.uż.
   -dla obiektów oświaty– 30 stanowisk / 100 zatrudnionych
   -dla obiektów gastronomicznych – 35 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych
   -dla hoteli – 20 ÷ 50 stanowisk / 100 łóżek -zależnie od standardu
   -dla przychodni zdrowia:
   - rejonowych – 10 stanowisk / 1000 m^2 p.uż.- prywatnych – 2 stanowiska / gabinet
   -dla klubów i domów kultury – 20 stanowisk / 100 użytkowników jednocześnie.
6. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie własnej działki.

Rozdział 8
Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu

§ 26

1. Zasady uzbrojenia terenu:
   1) obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic,
   2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic,
   3) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej pod jezdnią, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi,
   4) dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu,
   5) obowiązuje systematyczne przeprowadzanie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie ich właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw,
   6) w przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, właściciel działki pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń, po uprzednim uzyskaniu od gestora systemu warunków ich przebudowy.
2. Podstawą do zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i cieplną do celów bytowych, gospodarczych i usługowych będzie sukcesywnie rozbudowywana sieć

miejska, lokowana w liniach rozgraniczających ulic, w nawiązaniu do systemów miejskich:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego z ujęciem wody i stacją uzdatniania wody „Graniczna" jako źródłem wody,
2) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   zasilanie z gazociągu wysokiego ciśnienia Dn700 Kobryń-Warszawa poprzez istniejącą stację redukcyjno-pomiarową I st."Grabie Stare" i dodatkowo poprzez stację redukcyjno-pomiarową I st „Ząbki";
   postuluje się spełnienie następujących warunków:
   a) warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. (Dz. U. Z 2001 r. nr. 97, poz. 1055),
   b) dalsza gazyfikacja jest możliwa, o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego,
   c) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, stanowiących dostęp z terenów z zabudową do dróg publicznych, należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej,
   d) nasadzanie zieleni wysokiej i krzewów możliwe jest w odległości 2,0 m od osi gazociągu,
   e) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu,
   f) dla budownictwa mieszkaniowego szafki gazowe winny być zlokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
   g) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnią na koszt inwestora budowy,
   h) podczas prowadzenia prac modernizacji ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody,
3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   - zasilanie z istniejących stacji elektroenergetycznych 110/15 kV „Wołomin 1" i Wołomin Słoneczna";
   - rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
   - jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach,
   - preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wnętrzowym,

- przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki / w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu/ z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenu wokół obiektów,
- odbiorca energii jest obowiązany do zapewnienia dostępu do urządzeń elektroenergetycznych.

4) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z ciepłowni miejskiej; ciepłociągi należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic.

3.Ścieki sanitarne odprowadzane będą poprzez istniejącą sieć miejską - -grawitacyjną i tłoczną, z przepompowniami podziemnymi zlokalizowanymi w liniach rozgraniczających ulic, w kierunku przepompowni Gryczana i dalej kanałem tłocznym do miejskiej oczyszczalni ścieków Krym.

4. Wody opadowe z obszaru opracowania odprowadzane będą do istn. i projektowanej kanalizacji deszczowej.

5. Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako czynnik grzewczy energię elektryczną, gaz niskosiarkowy lub olej opałowy ew. z ciepłowni miejskiej.

6. W zakresie usuwania odpadów stałych:

1) ustala się zorganizowany system zbierania i ewakuacji odpadów, zgodnie z przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,

2) docelowo system gospodarowania odpadami tworzyć będą: zakład unieszkodliwiania stałych odpadów komunalnych i przemysłowych w gminie Zielonka, sortownia odpadów w Wołominie i zakład utylizacji termicznej przy ul.Zabranieckiej w Warszawie, w okresie przejściowym dopuszcza się eksploatację wysypiska w Starych Lipinach w gminie Wołomin,

3) ustala się zabezpieczenie możliwości selektywnej zbiórki odpadów w miejscu zbiorki / na każdej posesji/.

Rozdział 9
Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 27

Plan ustala zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów o funkcji rozrywkowej /wesołe miasteczko, cyrk/ i z zastrzeżeniem § 20 ust.1.

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 28

1.Dla terenu zabudowy usługowej - oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług celu publicznego w rozumieniu § 6 pkt 16 ustaleń planu, wraz z ich zapleczami, dojazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i urządzeniami infrastruktury technicznej.

2.Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu:

-realizacja nowej zabudowy usługowej celu publicznego w rozumieniu § 6 pkt 16,

-dopuszczenie zabudowy usługowej w rozumieniu § 6 pkt 15 jako przeznaczenia towarzyszącego, przy czym powierzchnia obiektów usługowych nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,

-zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, hurtowni, magazynów, zakładów obsługi i napraw samochodów, stacji paliw oraz masztów telefonii komórkowej,

-zakaz budowy garaży i zespołów garażowych przylegających do przestrzeni publicznych,

-zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkania służbowego.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami rozdziału 3.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 §20 ust.4 i ust.6 oraz §21.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1)nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 §22,

2)maksymalna wysokość nowej zabudowy 5 kondygnacji lub max.15 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,

3)zalecana i dopuszczalna geometria dachów –w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy budynków użyteczności publicznej,

4)maksymalna intensywność zabudowy –1,2,

5)minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem:

1) dopuszcza się łączenie i wtórny podział działek,
2) dopuszcza się podział działek,
3) minimalne powierzchnie działek - nie określa się, mogą wynikać z projektowanych inwestycji,
3) minimalna szerokość frontu działki - nie określa się,
4) obowiązuje zasada wytyczania bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic przyległych lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

7.Zasady obsługi komunikacyjnej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 7. Ustala się obsługę komunikacyjną od ul.Kościelnej i Reja.

8.Zasady obsługi infrastrukturą techniczną - zgodnie z ustaleniami rozdziału 8.

9.Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami rozdziału 9.

10.Stawki procentowe do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy, -zgodnie z ustaleniami § 32.

§ 29

1.Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW/U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w rozumieniu § 6 pkt 15 ustaleń planu, wraz z jej zapleczami, dojazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i urządzeniami infrastruktury technicznej.

2.Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu:

-realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,

-ustala się realizację usług w rozumieniu § 6 pkt 15 ustaleń planu w formie lokali usługowych wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,

-dopuszcza się realizację na działce budowlanej niewielkiego samodzielnego obiektu usługowego /do 1000 m2 powierzchni całkowitej i zakazuje się łączenia obiektów usługowych zlokalizowanych na sąsiednich działkach/ bez obowiązku realizacji budynku mieszkalnego,

-zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, hurtowni, magazynów, zakładów obsługi i napraw samochodów, stacji paliw oraz masztów telefonii komórkowej.

-zakaz budowy garaży i zespołów garażowych przylegających do przestrzeni publicznych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami rozdziału 3.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 §20 ust.6 i §21.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 §22,

2)maksymalna wysokość nowej zabudowy 5 kondygnacji lub max.15 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,

3)zalecana i dopuszczalna geometria dachów – dachy płaskie o spadku max.20° lub strome o spadku 30° -45°,

4)maksymalna intensywność zabudowy –1,2,

5)minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 2000 m2,

2) minimalna szerokość frontu działki - nie określa się,

3)obowiązuje zasada wytyczania bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic przyległych lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

7.Zasady obsługi komunikacyjnej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 7. Ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Reja.

8.Zasady obsługi infrastrukturą techniczną - zgodnie z ustaleniami rozdziału 8.

9.Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie -z ustaleniami rozdziału 9.

10.Stawki procentowe do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy, -zgodnie z ustaleniami § 32.

§ 30

1.Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wraz z jej zapleczami, dojazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i urządzeniami infrastruktury technicznej

2.Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu:
-zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
- realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na niezabudowanych lub nowowydzielanych działkach budowlanych,
-dopuszcza się jako przeznaczenie towarzyszące realizację usług w rozumieniu §6 pkt 15 ustaleń planu w formie lokali usługowych wbudowanych lub niewielkiego samodzielnego obiektu usługowego / do 1000 m2 powierzchni całkowitej/, pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
-zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, hurtowni, magazynów, zakładów obsługi i napraw samochodów, stacji paliw oraz masztów telefonii komórkowej.
-zakaz budowy garaży i zespołów garażowych przylegających do przestrzeni publicznych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami rozdziału 3.
4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 §20 ust.6 i §21.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
1)nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 §22
2)maksymalna wysokość nowej zabudowy 5 kondygnacji lub max.15 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
3)zalecana i dopuszczalna geometria dachów – dachy płaskie o spadku max.20° lub strome o spadku 30° -45°,
4)maksymalna intensywność zabudowy –1,2,
5)minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
1) dopuszcza się łączenie i wtórny podział działek,
2) minimalne powierzchnie działek - nie określa się, mogą wynikać z projektowanych inwestycji,
3) minimalna szerokość frontu działki - nie określa się,
4)obowiązuje zasada wytyczania bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic przyległych lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
7.Zasady obsługi komunikacyjnej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 7.
Ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Kościelnej i ul.Lipińskiej; wewnętrzna ulica dojazdowa w osiedlu musi odpowiadać następującym warunkom:
-szerokość min.8 m /z wyodrębnioną jezdnią i chodnikami/,
-przy jednostronnym włączeniu do istniejącego układu komunikacyjnego ustala się realizację placyków manewrowych do zawracania o wymiarach min.10x12 m.
8.Zasady obsługi infrastrukturą techniczną - zgodnie z ustaleniami rozdziału 8.
9.Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie -z ustaleniami rozdziału 9.
10.Stawki procentowe do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy, -zgodnie z ustaleniami § 32.

§ 31

1.Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, ogrodami przydomowymi i urządzeniami infrastruktury technicznej.

2.Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu:
- realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków szeregowych na niezabudowanych lub nowowydzielanych działkach budowlanych,
-dopuszcza się jako przeznaczenie towarzyszące realizację usług w rozumieniu §6 pkt 15 ustaleń planu w formie lokali usługowych wbudowanych w parterach budynków lub niewielkiego samodzielnego obiektu usługowego, pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
-zakaz budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce,
-zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, hurtowni, magazynów, zakładów obsługi i napraw samochodów, stacji paliw oraz masztów telefonii komórkowej,
-ustala się możliwość sytuowania budynków przy granicy sąsiednich działek wzdłuż ul.Kościelnej i Lipińskiej
-zakaz budowy garaży wolnostojących i zespołów garażowych,
-nakaz kształtowania powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami rozdziału 3.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
-zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 §20 ust.6 i §21.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
1)nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 §22
2)maksymalna wysokość nowej zabudowy 2,5 kondygnacji lub max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
3)zalecana i dopuszczalna geometria dachów – dachy strome o spadku 30° -45°,
4)maksymalna intensywność zabudowy –1,2,
5)minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%.

6. Zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem:
1) dopuszcza się łączenie i wtórny podział działek,
2) minimalne powierzchnie działek – 250 m2 / nie dotyczy istniejących podziałów geodezyjnych na działki budowlane, dokonanych przed wejściem w życie planu/,
3) minimalna szerokość frontu działki – 9,0 m,
4) obowiązuje zasada wytyczania bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic przyległych lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 7.
Ustala się obsługę komunikacyjną od ul.ul.Lipińskiej, Kościelnej i Teligi, wewnętrzna ulica dojazdowa w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej musi odpowiadać następującym warunkom:
-szerokość min.8 m /z wyodrębnioną jezdnią i chodnikami/ z wydzieleniem pasa drogi szer.5 m z działki nr 197 i szer.3 m z działki nr 198 i nr 199

8.Zasady obsługi infrastrukturą techniczną - zgodnie z ustaleniami rozdziału 8.

9.Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie -z ustaleniami rozdziału 9.

10.Stawki procentowe do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy,
-zgodnie z ustaleniami § 32.

DZIAŁ IV
USTALENIE WYSOKOŚCI STAWKI PROCENTOWEJ OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

§ 32

W związku z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy w wysokości 30%.

DZIAŁ VI
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 33

Integralnymi częściami planu są rozstrzygnięcia, o których mowa w art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załączniki nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 34

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

§ 35

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

§ 36

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

RADA MIEJSKA w Wołominie

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
w Wołominie
Zygmunt Niezhański

RADA MIEJSKA
w Wołominie

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr XXXV-200/05 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29.09.2005 r.

dotyczy sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami : Kościelną, Reja, Lipińską i Teligi w Wołominie

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami : Kościelną, Reja, Lipińską i Teligi w Wołominie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca do 3 sierpnia 2005 r. oraz w ciągu 14 dni po zakończeniu okresu wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
w Wołominie
Zygmunt Nieznański

RADA MIEJSKA
w Wołominie

ZAŁĄCZNIK NR 3

do Uchwały Nr XXXV-200/05 **Rady Miejskiej w Wołominie z dnia** 29.09.2005r.

dotyczy sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami : Kościelną, Reja, Lipińską i Teligi w Wołominie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej , które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej w Wołominie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami : Kościelną, Reja, Lipińską i Teligi w Wołominie, będą realizowane zgodnie z obowiązującą strategią rozwoju Gminy Wołomin (uchwała Nr XVIII-39/2004 z dnia 22 kwietnia 2004 r.)

2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy – środki własne i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami szczególnymi.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
w Wołominie
Zygmunt Nieznański