

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia 13 maja 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wołominie  
pomiędzy ulicami Zieloną, Legionów i Sokolą oraz granicami obowiązujących planów miejscowych –  
część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z uchwałą Nr XXXVIII-58/2017 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Zieloną, Legionów i Sokolą oraz granicami obowiązujących planów miejscowych<sup>1)</sup>, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, zatwierdzonym uchwałą nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ze zm.<sup>2)</sup>), Rada Miejska w Wołominie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Zieloną, Legionów i Sokolą oraz granicami obowiązujących planów miejscowych – część B, zwany dalej „planem”.**

**2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1.**

**3. Ponadto załącznikami do uchwały są:**

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – 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;
- 3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne dla planu.

**§ 2. 1. W planie ustala się:**

- 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 zabudowy oraz wskaźników 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;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

---

<sup>1)</sup>wymieniona uchwała została zmieniona uchwałą nr LVII-121/2018 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 5 września 2018 r.

<sup>2)</sup>zmiany Studium wprowadzono uchwałą nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r., Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r. oraz uchwałą nr ..... Rady Miejskiej w Wołominie z dnia ..... 2021 r.

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

**2. Z powodu braku okoliczności uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:**

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

**§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.**

**2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: MW;
- 2) teren infrastruktury elektroenergetycznej: IE;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej: KDL;

**3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV.

**4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:**

- 1) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15kV.

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

- 1) „dach płaski” należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12<sup>0</sup>;
- 2) "nieprzekraczalna linia zabudowy" należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) "przeznaczenie podstawowe" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) "przeznaczenie dopuszczalne" 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 terenów niezabudowanych nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 5) "**teren**" należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 6) "**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**" należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 7) "**usługi nieuciążliwe**" należy przez to rozumieć: działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza lokal, w którym prowadzona jest działalność, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

**2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub znaczeniu słownikowym.**

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **§ 5. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach, schody zewnętrzne, podesty, rampy, tarasy zlokalizowane na poziomie terenu, podjazdy dla niepełnosprawnych;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) nakazuje się wprowadzenie niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej przez osoby niepełnosprawne, w tym osoby starsze;
- 8) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 6 m.

### **2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu oraz garaży i parkingów samochodowych realizowanych na potrzeby zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) dla terenu MW przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) nakazuje się zachowanie rowów melioracyjnych z możliwością remontów, przebudowy, skanalizowania lub przełożenia oraz budowy przepustów i kładek;
- 5) nakazuje się zachowanie ciągłości rowów melioracyjnych;

- 6) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina Środkowej Wisły, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 – Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których znajduje się cały obszar planu, poprzez zakaz magazynowania, spalania i recyklingu odpadów.

### **3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - a) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: MW – 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70<sup>0</sup> ÷ 110<sup>0</sup>.
- 3) ustalenia zawarte w pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy;
- 4) ustala się wydzielenie działek tak, aby ich granice od strony ulic, placów lub innych miejsc i przestrzeni publicznych były zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

### **4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
  - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowi droga 1.KDL wydzielona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
  - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez drogę 1.KDL oraz zewnętrzny układ dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się komunikację zbiorową w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej;
- 3) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - c) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania wyłącznie w formie:
  - a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
  - b) garaży podziemnych wbudowanych w bryłę budynków mieszkaniowych;
- 6) ustala się:
  - a) wydzielenie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek o szerokościach minimum 6 m;
  - b) dla dróg nieprzelotowych wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o wymiarach minimum – 12,5 m x 12,5 m.

### **5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
  - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej;

- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
  - c) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m;
  - d) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących sieci.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  90 mm;
  - b) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  65 mm;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub zbiorników retencyjnych;
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o przekroju min.  $\varnothing$  150.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
  - c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  32 mm;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wołomin;
  - b) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

#### **6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

**§ 6. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na:**

- 1) 30% - słownie: trzydzieści procent dla terenów oznaczonych symbolami: MW;

2) 0% - słownie: zero procent dla pozostałych terenów.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.MW ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) dojazdów;
  - c) zieleni urządzonej;
  - d) uzbrojenia terenu.

**3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 3) ustala się wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych: 14 m i 4 kondygnacje nadziemne;
- 5) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu do 45°;
- 6) ustala się stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 7) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
  - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego beżowego i żółtego,
  - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
  - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji.
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) teren częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
  - a) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;

- c) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
- d) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 1 a i b.

#### **§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.IE ustala się:**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: infrastruktura elektroenergetyczna.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) uzbrojenia terenu.

##### **3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) ustala się wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,5;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 8 m;
- 5) ustala się stosowanie dachów płaskich;
- 6) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
  - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego beżowego i żółtego,
  - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
  - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji.

#### **4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) teren częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
  - a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
  - b) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
  - c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 1 a.

#### **§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.KDL ustala się:**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) uzbrojenia terenu;
  - c) zieleni urządzonej;

### **3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

### **4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) tereny częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:

a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;

b) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;

c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 1 a.

## **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

### **§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina**

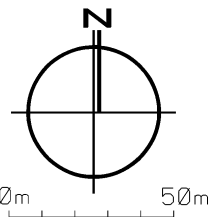
**§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.**





Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Zieloną, Legionów i Sokolą oraz granicami obowiązujących planów miejscowych - część B  
Rysunek planu

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Wołominie  
z dnia 13 maja 2021 r.



SKALA 1:1000



LEGENDA:

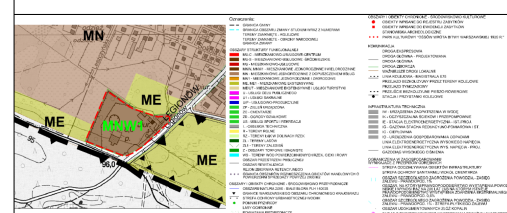
OBYWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU.

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- IE Teren infrastruktury elektroenergetycznej
- KDL Teren drogi publicznej klasy lokalnej
- Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:

- Sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15kV

Wyrus z projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 13 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Zieloną, Legionów i Sokolą oraz granicami obowiązujących planów miejscowych – część B

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie załącznik do uchwały nr. z dnia....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2020-09-01	Osoba fizyczna	Przeznaczenie terenu pod spokojniejszą działalność, np. park dla psów, lub ostatecznie budownictwo jednorodzinne ze względu na bliskie sąsiedztwo obszarów chronionych		1.MW		●			Nieruchomość położona jest na terenie miasta w obszarze zabudowy mieszkaniowej, na skrzyżowaniu drogi zbiorczej i lokalnej. Projektowane przeznaczenie terenu nie będzie kolidować z istniejącym układem urbanistycznym oraz z sąsiadującą zabudową mieszkaniową i nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Wołominie  
z dnia 13 maja 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305) Rada Miejska w Wołominie rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1 Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

- 1) realizacja fragmentu gminnej drogi publicznej;
- 2) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu usług publicznych, które należą do zadań gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane w zależności od przyjętych zadań w Planach Inwestycyjnych.

§ 3. 1. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych,

2. Można zakładać, że realizacja planu może trwać 15-20 lat. Oznacza to, że wydatki na realizację inwestycji infrastrukturalnych będą rozkładać się na kolejne lata tego okresu, przy czym nie oznacza to, że będą one równomiernie rozłożone na te lata.

3. W realizacji inwestycji, w ich planowaniu i koordynacji będą wykorzystywane funkcjonujące i planowane „programy sektorowe” m.in:

- 1) Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Wołomin,
- 2) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin,
- 3) Program Gospodarki Odpadami,
- 4) Założenia planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (z uwzględnieniem planów i programów właściwych zarządców i dysponentów mediów),

4. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem ww. „programów sektorowych” oraz corocznych budżetów gminy – określające terminy, zakresy (w tym etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Gminie Wołomin, nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4

Do Uchwały Nr .....

z dnia .....

dane przestrzenne

Zalacznik4.gml

**Rada Miejska w Wołominie, na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 241 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Zieloną, Legionów i Sokolą oraz granicami obowiązujących planów miejscowych – część B, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## Uzasadnienie

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Zieloną, Legionów i Sokolą oraz granicami obowiązujących planów miejscowych – część B, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVIII-58/2017 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 18 maja 2017 r. zmienionej uchwałą nr LVII-121/2018 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 5 września 2018 r. Z uwagi na zmiany funkcjonalne i własność gminną terenu podjęto uchwałę o podzieleniu obszaru na część A i B. Część A została uchwalona, część B możliwa była do uchwalenia po zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu stwarzając możliwości kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów ustalających kolorystykę i pokrycie dachów oraz kolorystykę elewacji budynków.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują zabytki, nie występują dobra kultury współczesnej, z uwagi na to plan nie określa wymagań w tym zakresie.
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wprowadza zakazy lokalizowania usług uciążliwych oraz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu oraz garaży i parkingów samochodowych realizowanych na potrzeby zabudowy mieszkaniowej. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest drogami publicznymi: ul. Legionów, Zieloną. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.
- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia zachowanie istniejących dróg publicznych. Plan dopuszcza wyznaczanie nowych dojazdów do terenów inwestycyjnych w ramach podstawowej funkcji. Plan zabezpiecza tereny zielone poprzez określenie powierzchni biologicznie czynnej na obszarze planu 30 %;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami - dwukrotnie wykładano projekt planu w obszarze części B i organizowano dyskusję publiczną. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była w Urzędzie Miejskim w Wołominie, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXXVIII-58/2017 Rady Miejskiej w Wołominie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania obszaru położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Zieloną, Legionów i Sokolą oraz granicami obowiązujących planów miejscowych podjęła w dniu 18 maja 2017 r.

Następnie zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Wołomina kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;

- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;

- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

- ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 17 sierpnia 2018 r. do 17 września 2018 r. oraz w dniu 10 września 2018 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- wyznaczył termin do 2 października 2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

- podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego obszaru położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Zieloną, Legionów i Sokolą oraz granicami obowiązujących planów miejscowych nie wniesiono uwag dotyczących przedmiotowego obszaru części B;

- Rada Miejska w Wołominie podjęła uchwałę nr LVII-121/2018 z dnia 5 września 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Zieloną, Legionów i Sokolą oraz granicami obowiązujących planów miejscowych – dzieląc plan na dwie części oznaczone literami A i B;

- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko części B;

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego w części B;
- w terminie lutego 2020 r. uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu części B oraz prognozy oddziaływania na środowisko ;
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłosił o ponownym wyłożeniu projektu planu w części B wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 7 sierpnia 2020 r. do 9 września 2020 r. oraz w dniu 31 sierpnia 2020 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczył termin do 30 września 2020 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- podczas ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono 1 uwagę, która nie została uwzględniona.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenu oraz gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Interes publiczny został uwzględniony poprzez zachowanie terenów cennych przyrodniczo. Układ dróg publicznych zapewnia obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dają możliwość budowy obiektów na potrzeby społeczności lokalnej. Rozwiązanie przestrzenne uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wołomin przyjęte uchwałą nr XXIII-103/2016 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 czerwca 2016 r. wskazują na zainicjonowane nowych planów miejscowych na terenach obecnie nim nie objętych. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi wprowadzenie wnioskowanych ustaleń właścicieli terenu i przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym do poprawienia jakości życia mieszkańców gminy.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, źródłem wpływów dla budżetu gminy będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości szacowany łącznie na około 21.000 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 10.474.000 zł. Dodatnia jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń, uchwalenie planu zagospodarowania przyniesie gminie zyski finansowe. Największy dochód będzie wynikał ze sprzedaży nieruchomości, gdzie kwota może kształtować się w wysokości 12.000.000,00 zł.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.



Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.