

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usługowo – produkcyjnego
we wsi Stare Grabie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XXIV-144/2020 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 22 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usługowo – produkcyjnego we wsi Stare Grabie, 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.¹⁾), Rada Miejska w Wołominie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usługowo – produkcyjnego we wsi Stare Grabie, 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.

§ 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

¹⁾zmiany Studium wprowadzono: Uchwałą Nr VIII-95/2011 z dnia 14 października 2011 r. i Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2019 r. oraz Uchwałą Nr XXXIX-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021 r., Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 czerwca 2021 r. oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr/2022 z dnia 2022 r.

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) 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;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) 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 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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **PU**;
- 2) teren rolniczy oznaczony symbolem: **R**;
- 3) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem: **KDG**;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem: **KDL**;

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m);
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 6) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) projektowana zieleń izolacyjna.

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

- 1) granica gminy;
- 2) sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 400kV;
- 3) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 400kV;
- 4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa;
- 5) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa w zakresie do 20 m;
- 6) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa w zakresie do 50 m;
- 7) rów melioracyjny.

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

- 1) „**dachu płaskim**” należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;

- 2) „**dachu spadzistym**” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) „**teren**” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 5) „**udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej**” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 6) „**zieleni izolacyjnej**” – należy przez to rozumieć strefę zagospodarowaną zwartą zielenią niską i zielenią wysoką, wyznaczoną w planie, poprzez nasadzenia zieleni min. 50% gatunków zimozielonych, złożonych z gatunków drzew i krzewów odpornych na zanieczyszczenia, minimalna szerokość strefy – 20 m, przy czym dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów w strefie zieleni izolacyjnej.

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 lub 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 o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) nakazuje się zachowanie ciągłości rowów melioracyjnych z możliwością remontów, przebudowy, skanalizowania lub przełożenia oraz budowy przepustów i kładek;
- 5) 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 składowania i spalania odpadów;

- 6) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego nr AZP 54-69/4 na terenach **1PU, 1R, 1KDL**, stanowiska archeologicznego nr AZP 54-69/3 na terenie **1PU**), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

4. 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: **PU** – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 35 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70° ÷ 110°;
- 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 wydzielanie działek tak, aby ich granice od strony ulic, placów lub innych miejsc i przestrzeni publicznych były zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

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

- 1) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - a) obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym,
 - b) nakazuje się wynoszenie poziomu parteru budynków usługowych i produkcyjnych na minimalną wysokość – 0,80 m,
 - c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) W zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: **1KDG, 1KDL**,
 - b) ustala się że droga **1KDG** realizuje powiązania ponadlokalne,
 - c) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami: **1KDG, 1KDL**;
- 2) dopuszcza się komunikację zbiorową w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej;
- 3) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) w zakresie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - a) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
 - 25 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej powierzchni usług administracji i biur lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,

- 30 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej powierzchni usług handlu, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
- 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w zabudowie produkcyjnej, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
- 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden obiekt,
- 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,

b) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) nakazuje się realizację miejsc do parkowania (dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania) na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty,

d) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
- garaży wbudowanych w bryłę budynków usługowych,
- garaży wolnostojących;

5) ustala się:

a) wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek o szerokościach minimum 10 m,

b) dla dojazdów nieprzelotowych, wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów o wymiarach minimum – 20 m x 20 m.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w szczególności przez tereny dróg publicznych i na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m,

c) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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 projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy Ø 110 mm,

b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

c) dopuszcza się własne ujęcia wody przeznaczone na cele technologiczne;

d) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy Ø 200 mm,

b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,

- c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
 - d) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej bądź gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, rowów melioracyjnych lub zbiorników retencyjnych,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o przekroju min. \varnothing 150,
 - c) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i technologicznych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej kablowej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia w formie kablowej stosownie do potrzeb,
 - c) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej do 500 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej do 1000 kW na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy V, VI, VIz i nieużytkach na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o minimalnej średnicy \varnothing 32 mm,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) 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,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł zasilanych paliwem niskoemisyjnym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do kablowej sieci telekomunikacyjnej 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.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;

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

- 1) 10% - słownie: dziesięć procent dla terenów oznaczonych symbolami: **PU, R**;
- 2) 0% - słownie: zero procent dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa produkcyjna;
 - b) zabudowa usługowa;
 - c) składy i magazyny;
 - d) obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię promieniowania słonecznego, zgodnie z § 5 ust. 7 pkt 5 lit. c, d, e.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - budynków garażowych,
 - zieleni urządzonej;
 - dojazdów,
 - infrastruktury technicznej.
- 3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,001, maksymalną intensywność zabudowy: 1,5;
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 14 m;
 - budynków garażowych: 8 m,
 - f) ustala się maksymalną wysokość budowli, innych niż wymienione w § 5 ust. 7 pkt 1 lit. b: 14 m;
 - g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 15° - 45° lub dachów płaskich;
 - h) ustala się stosowanie pokrycia dachów spadzistych: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
 - i) ustala się stosowanie kolorystyki dachów spadzistych w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - j) ustala się kolorystykę elewacji:
 - dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
 - dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny,
 - dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji;
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m²;

- l) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
 - m) zasady obsługi komunikacyjnej na warunkach określonych w § 5 ust. 6 pkt 1 lit. c;
 - n) zasady w zakresie miejsc do parkowania na warunkach określonych w § 5 ust. 6 pkt 4;
 - o) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 5 ust. 7.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa w zakresie 50 m, w jej zasięgu ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie lokalizowania stałych składów i magazynów, lokalizowania obiektów związanych z jakąkolwiek działalnością mogącą zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji oraz zakazuje się lokalizowanie budynków użyteczności publicznej.

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

- 1) Przeznaczenie terenu: teren rolniczy.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie: infrastruktury technicznej;
 - b) zakazuje się zabudowy na terenie **1R**.
- 3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 %;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) teren częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 400 kV, w jej zasięgu, zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m oraz obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
 - b) teren częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa w zakresie do 20 m, w jej zasięgu ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie lokalizowania obiektów związanych z jakąkolwiek działalnością mogącą zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji oraz zakazuje się sadzenia drzew w odległości do 3 metrów od istniejącego gazociągu.

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

- 1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - infrastruktury technicznej;
 - zieleni urządzonej.
- 3) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony północno-wschodniej i południowo-zachodniej z dalszym ciągiem drogi wojewódzkiej;
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, pozostała szerokość drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) teren częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 400 kV, w jej zasięgu, zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m oraz obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

b) teren częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa w zakresie do 50 m, w jej zasięgu ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie lokalizowania obiektów związanych z jakąkolwiek działalnością mogącą zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji oraz zakazuje się sadzenia drzew w odległości do 3 metrów od istniejącego gazociągu.

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

- 1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - infrastruktury technicznej;
 - zieleni urządzonej;
- 3) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 15 m.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) teren częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 400 kV, w jej zasięgu, zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m oraz obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
 - b) teren częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa w zakresie do 50 m, w jej zasięgu ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie lokalizowania obiektów związanych z jakąkolwiek działalnością mogącą zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji oraz zakazuje się sadzenia drzew w odległości do 3 metrów od istniejącego gazociągu.

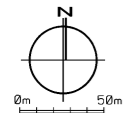
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

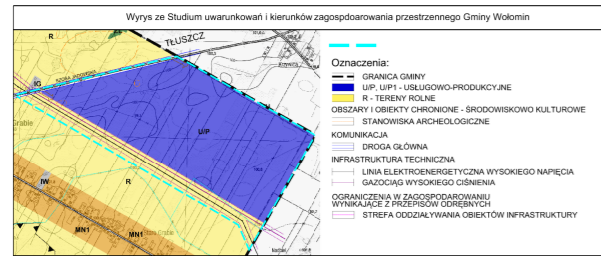
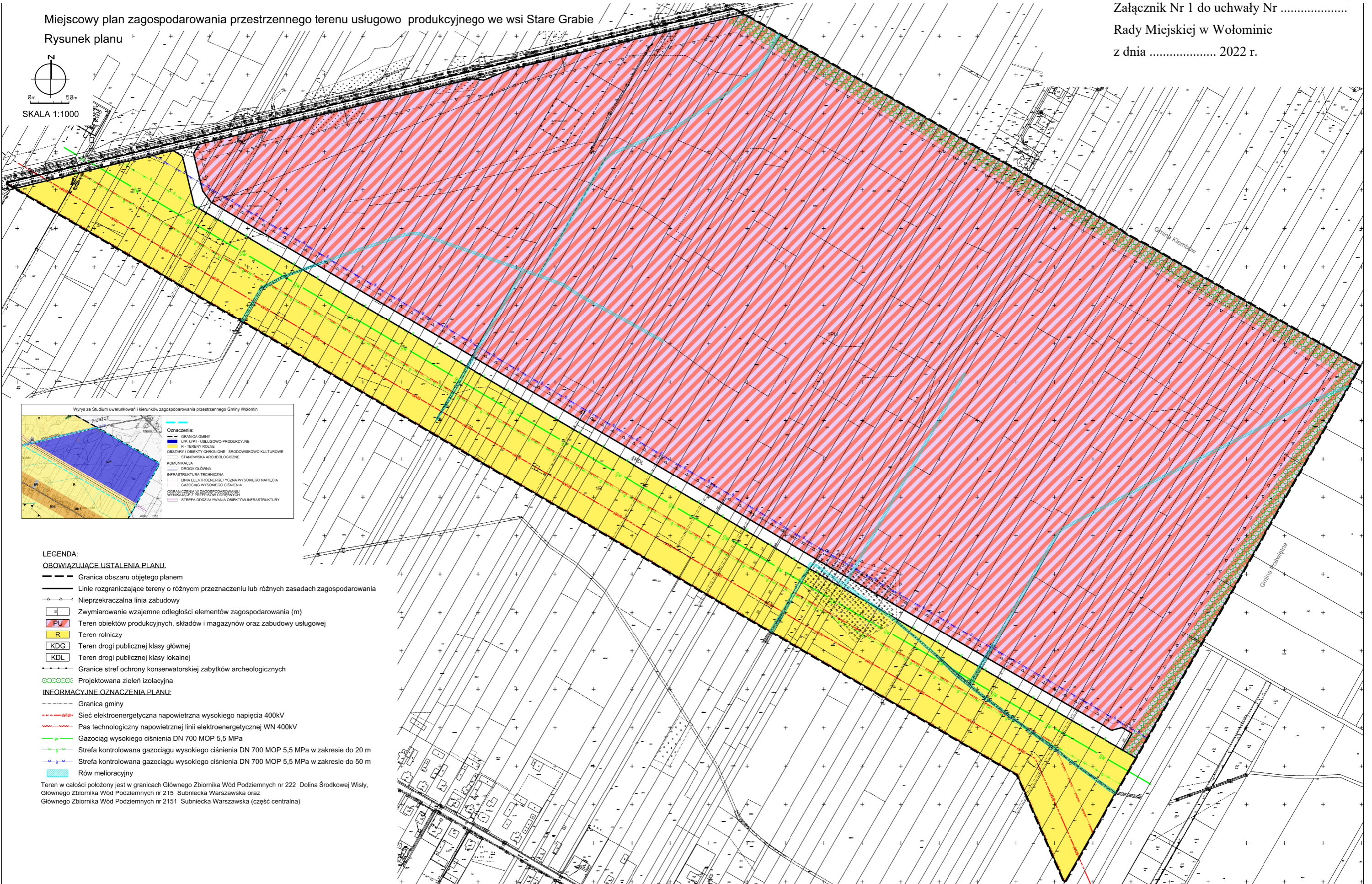
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usługowo produkcyjnego we wsi Stare Grabie

Rysunek planu



SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 2022 r.



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m)
- PU Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- R Teren rolniczy
- KDG Teren drogi publicznej klasy głównej
- KDL Teren drogi publicznej klasy lokalnej
- Granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- OOOOOO Projektowana zieleni izolacyjna

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:

- Granica gminy
- Sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 400kV
- Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 400kV
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa
- Strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa w zakresie do 20 m
- Strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa w zakresie do 50 m
- Rów melioracyjny

Teren w całości położony jest w granicach 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)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Wołominie
 z dnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usługowo – produkcyjnego we wsi Stare Grabie

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	07.09.2018	Osoba fizyczna	Przeznaczenie terenu działek pod zabudowę usługowo-budowlaną (od słupa wysokiego napięcia do ul. Szosa Jadowska)	dz. 122, 130 obr. Stare Grabie	1R, 1KDL, 1PU		x			Na terenie 1R występuje linia energetyczna wysokiego napięcia oraz gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefami i zgodnie z przepisami odrębnymi nie można przeznaczyć powyższego terenu pod zabudowę

Załączniki:
 - zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia.....2022 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. 2022 r. poz. 503), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) 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) wykup gruntu i realizacja lokalnej drogi publicznej;
- 2) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 2. 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 do 2025 roku,
- 2) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin na lata 2019-2020 w perspektywie lat 2018-2024,
- 3) Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024,
- 4) Aktualizacja projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Wołomin na lata 2020-2035 (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

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

Rada Miejska w Wołominie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usługowo - produkcyjnego we wsi Stare Grabie, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usługowo – produkcyjnego we wsi Stare Grabie, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIV-144/2020 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 22 października 2020 r.

Ustalania 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 2022 r., poz. 503), uwzględniając:

1) 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 realizacji inwestycji właścicieli nieruchomości. Przeznacza się obszar pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 1,5, maksymalna powierzchnia zabudowy 60%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 3000 m².

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, formy dachów, kolorystyki elewacji i dachów oraz użytych materiałów.

3) 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;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej, nie występują inne obiekty ujęte w ewidencji i rejestrze zabytków, ani dobra kultury współczesnej,

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – w zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest istniejącą drogą wojewódzką oraz poprzez projektowaną drogę lokalną. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę produkcyjną i usługową. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

7) 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;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy przewiduje wyznaczenie dróg publicznych, celem obsługi terenów inwestycyjnych. Projektuje się drogi publiczne w minimalnym zakresie z uwagi na produkcyjno-usługowy charakter funkcji terenu, dla których gęstsza siatka ulic może kolidować z rozwojem obszaru i zamierzeniami właścicieli gruntów. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną na obszarze planu 20%. Zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;

10) 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;

11) 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. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była w Urzędzie Miejskim w Wołominie, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zgodnie 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 ww. 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 ww. 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 25 maja 2022 r. do 17 czerwca 2022 r. oraz w dniu 31 maja 2022 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczył termin do 11 lipca 2022 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 została wniesiona jedna uwaga, która nie została uwzględniona.

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

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

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 produkcyjno-usługowe.

Interes publiczny został uwzględniony poprzez stworzenie możliwości rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej w dogodnych warunkach wzdłuż dróg publicznych. Zaprojektowany odcinek drogi publicznej zapewni obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczy możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej i stworzy warunki do rozbudowy układu dróg wewnętrznych zgodnie z potrzebami wynikającymi z technologii i rodzaju prowadzonej działalności.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, ograniczoną drogą wojewódzką, przebiegiem sieci infrastruktury technicznej i projektowaną zielenią izolacyjną. Tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową umożliwiają budowę obiektów dając możliwość rozwoju gminy i stworzenia nowych miejsc pracy. Rozwiązania przestrzenne uwzględniają dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu zabezpiecza się odcinki dróg publicznych jako istniejącą drogę wojewódzką i projektuje się nową drogę lokalną.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wołomin przyjęta uchwałą nr XLV-37/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 24 lutego 2022 r. wskazuje na zainicjowanie 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 4.177.946 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 13 484 764 zł.

Dla poprawy funkcjonowania struktury przestrzennej istnieje konieczność rozbudowy infrastruktury drogowej i technicznej. Koszty budowy nowego odcinka drogi i budowy infrastruktury technicznej jak również wykupy terenów pod inwestycje gminne są wysokie. Dochody z podatków dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej jak również uzyskanie dochodów z renty planistycznej, która wystąpi w przypadku sprzedaży nieruchomości w okresie pięciu lat od uchwalenia planu, oraz dochody z opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanych budową urządzeń bilansują koszty budowy drogi i wykupów terenów pod drogi. Prognozowane koszty nie przekroczą dochodów.

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.