

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie –  
część H**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr XLVII-55/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 23 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do **sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie – część H**, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin, zatwierdzonego uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ze zm.<sup>1)</sup>), Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

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

**§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie – część H, zwany dalej w treści uchwały „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 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. 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolem: **MNW**;
- 2) tereny lasu oznaczone symbolem: **L**;
- 3) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ**;
- 4) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolem: **KDD**;
- 5) teren komunikacji pieszo – rowerowej oznaczony symbolem: **KP**,

**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) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;

---

<sup>1)</sup> Zmiany Studium wprowadzono Uchwałą nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r. i Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r. oraz Uchwałą nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021 r., rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNPI.4131.115.2021.JF z dnia 14.06.2021 r. oraz Uchwałą Nr LIII-106/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29.08.2022 r."

- 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m);
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 7) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) drzewo do zachowania;

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

- 1) sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV;
- 2) pas technologiczny napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 3) słupowa stacja transformatorowa;
- 4) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) granica części planu oznaczonych symbolami A, B, C;
- 6) wydmy,

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

- 1) **"dachu płaskim"** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, w którym możliwa jest realizacja zabudowy;
- 3) **"przeznaczeniu podstawowym"** 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) **"przeznaczeniu uzupełniającym"** należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje 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,
- 5) **"terenie"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 6) **„usługach”** należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 7) **"usługach nieuciążliwych"** należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;
- 8) **„uciążliwościach”** należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne lub obowiązujące normy poza terenem na którym powstają, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami.

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

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

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości min. 6 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDD, w odległości min. 5 m od terenu komunikacji pieszo – rowerowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KP, jeżeli nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu nie wskazują inaczej;
- 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) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
- a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich: odbudowy (dotyczy obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków), przebudowy i remontów w sposób niewykraczający poza istniejące parametry i wskaźniki, które są niezgodne z ustaleniami planu;
  - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, remontu, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich.
- 4) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów dla potrzeb:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - b) powiększenia sąsiadującej działki lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak w ustaleniach szczegółowych;
- 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) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów wydzielonych po wejściu w życie ustaleń planu, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, 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 znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 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, oraz powstawania uciążliwości z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 3) nakazuje się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 4) nakazuje się realizację i utrzymanie zieleni urządzonej przy zastosowaniu harmonijnej kompozycji i właściwego doboru gatunkowego (zwłaszcza gatunków rodzimych), z możliwie jak najmniejszą liczbą elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak: *Thuja*, *Chamaecyparis*, *Juniperus*;
- 5) nakazuje się ochronę istniejącej roślinności oraz wprowadzenie nowej w naturalny sposób wzmacniającej wydmy;
- 6) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy na terenach wydmy nakazuje się dostosowanie konstrukcji do ukształtowania terenu;
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

- 8) dla terenów **MNW** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu;
- 10) 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:
  - a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do rowów, wód gruntowych i do ziemi,
  - b) nakaz przestrzegania przepisów odrębnych oraz ustaleń ust. 6 pkt 2-4,
  - c) zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych z wyłączeniem ust. 6 pkt 9,

### **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: **11MNW, 12MNW** – 1000 m<sup>2</sup>, a dla pozostałych terenów **MNW** - 1200 m<sup>2</sup>
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 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, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy;
- 4) ustala się wydzielanie działek tak, aby ich granice od strony ulic były zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

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

- 1) ustala się w strefie ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, zagospodarowanie i zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Budowlanego;
- 2) na terenie planu przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV relacji Wołomin-Radzimin, ze wskazanym na rysunku planu pasem technologicznym, w granicach którego prace budowlane i lokalizację zabudowy należy realizować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu i przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie planu przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV relacji Pustelnik-Wołomin, ze wskazanym na rysunku planu pasem technologicznym, w granicach którego zagospodarowanie należy realizować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu i przepisami odrębnymi;

### **5. 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: **1KDZ, od 1KDD do 5KDD,**
  - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, dojazdów i ciągów komunikacyjnych;
- 2) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania (postojowych):
  - a) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
    - dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

- dla usług, w tym handlu i biur – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy,

- b) miejsca do parkowania dla usług należy przewidzieć jako ogólnodostępne,
- c) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) 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;
- e) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
  - garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkalnych i usługowych;
  - garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

4) ustala się:

- a) wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek o szerokościach minimum:
  - 6 m dla dojazdu o długości do 60 m i dla od 1 do 6 działek budowlanych;
  - 8 m dla dojazdu powyżej 60 m i do powyżej: 6 działek budowlanych;
- b) dla dróg nieprzelotowych wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o wymiarach minimum – 12,5 m x 12,5 m.

**6. 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 dróg publicznych klasy: zbiorczej i dojazdowej;
- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **L**.
- c) nakazuje się stosowania rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów;
- d) ustala się wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną;
- e) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m;
- f) 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 z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **L**.

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
- b) ustala się projektowaną sieć wodociągową o minimalnej średnicy Ø 125 mm;
- c) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
- 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 istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) ustala się projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  160 mm,
  - c) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,
  - d) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni dla działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> i szerokości i długości działki nie mniejszej niż 25 m, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzania ich nadmiaru do rowów lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów do rowów lub ziemi po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
  - d) ustala się projektowaną sieć kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  300 mm;
  - e) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 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 z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na dachach budynków o mocy zainstalowanej do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) nakazują się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych,
  - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  32 mm,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz,
  - c) 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;
  - b) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW.
  - d) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł zasilanych paliwem niskoemisyjnym.
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:

- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
  - b) zakaz lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
  - c) zachowanie istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych i obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy,
  - d) na terenach: **MNW** dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 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) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

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

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

**8. 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) 30% - słownie: trzydzieści procent dla terenów oznaczonych symbolami **MNW**;
- 2) 0% - słownie: zero procent dla pozostałych terenów.

**9. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:** ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenów drogi zbiorczej i dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**;

**10. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) wskazuje się na rysunku planu przebieg sieci elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Wołomin-Radzymin;
- 2) wskazuje się na rysunku planu przebieg sieci elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Pustelnik-Wołomin.

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

**§ 5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

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

- 1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) dojazdów,
  - b) uzbrojenia terenu;

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

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej;

- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
- 4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy 9 m, w tym:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m i 2 kondygnacje nadziemne;
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m.
- 6) stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> lub dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych,
- 7) stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów pokrytych dachówką w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości, dla pozostałych materiałów kolorystyka pokryć w tonacji brązu oraz szarości;
- 9) kolorystykę elewacji budynków:
  - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
  - b) dla naturalnych 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>;

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

- 1) tereny 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW w całości oraz teren 10MNW częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- 2) utrzymanie i pielęgnację drzewa do zachowania zlokalizowanego na terenie 6MNW;

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

- 1) tereny 7MNW, 9MNW, 10MNW częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, w jej zasięgu:
  - a) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - b) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
  - c) zakazuje się pod linią nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m;
  - d) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej nie obowiązują ustalenia lit. a, b i c.

#### **§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 11MNW, 12MNW ustala się:**

1. **Przeznaczenie podstawowe terenów :** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
2. **Przeznaczenie uzupełniające terenów:** usługi,
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i usług w jednym budynku (maksymalnie 1 lokal mieszkalny w budynku),
  - 2) realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych w formie zabudowy wolnostojącej,
  - 3) realizację zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących,



4) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) budynków garażowych,
- b) dojazdów
- c) uzbrojenia terenu;

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

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
- 4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy 9 m, w tym:
  - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: 9 m i 2 kondygnacje,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m.
- 6) stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> lub dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych;
- 7) stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów pokrytych dachówką w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości, dla pozostałych materiałów kolorystyka pokryć w tonacji brązu oraz szarości;
- 9) kolorystykę elewacji budynków:
  - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
  - b) dla naturalnych 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 11) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

**5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) na terenie **12MNW** znajduje się obiekt zabytkowy „Willa Danuta” wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się zachowanie i odtworzenie gabarytów budynku, geometrii dachu, pierwotnych zasad kompozycji elewacji, formy otworów i stolarki oraz detali architektonicznych;
  - b) zakazuje się termomodernizacji z zewnątrz budynku;
  - c) dopuszcza się przebudowę z zachowaniem charakteru obiektu;
  - d) nakazuje się zastosowanie stolarki okiennej z zachowaniem oryginalnych podziałów i stosowania pierwotnie użytych materiałów bądź zastosowania ich współczesnych odpowiedników.

**§ 7. Dla terenów lasów oznaczonych symbolami: 1L, 2L, 3L, 4L ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:** lasy

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren 4L w całości oraz tereny 1L i 2L częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** tereny 1L, 2L i 3L częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, pod linią zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;

**§ 8. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:**

1. **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy zbiorczej;

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) uzbrojenia terenu,
- b) zieleni urządzonej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony północno-wschodniej z ul. Piłsudskiego;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami opracowania.

**§ 9. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD ustala się:**

1. **Przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy dojazdowej.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) uzbrojenia terenu,
- b) zieleni urządzonej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** tereny 1KDD i 2KDD w całości oraz tereny 3KDD, 4KDD i 5KDD częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi 3KDD od strony północno-wschodniej z ul. Piłsudskiego i od strony południowo-wschodniej z ul. Republikańską;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi 4KDD od strony północno-wschodniej z ul. Sasina i od strony południowo-wschodniej z ul. Parkową;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu: 1KDD min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla terenu: 2KDD zgodnie z rysunkiem planu;

- c) dla terenu: **3KDD** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami opracowania;
- d) dla terenu: **4KDD** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami opracowania;
- e) dla terenu: **5KDD** min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** tereny **4KDD**, **5KDD** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, pod linią zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

**§ 10. Dla terenu komunikacji pieszo – rowerowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP ustala się:**

1. **Przeznaczenie terenu:** komunikacja pieszo - rowerowa.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** szerokość w liniach rozgraniczających ciągu zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

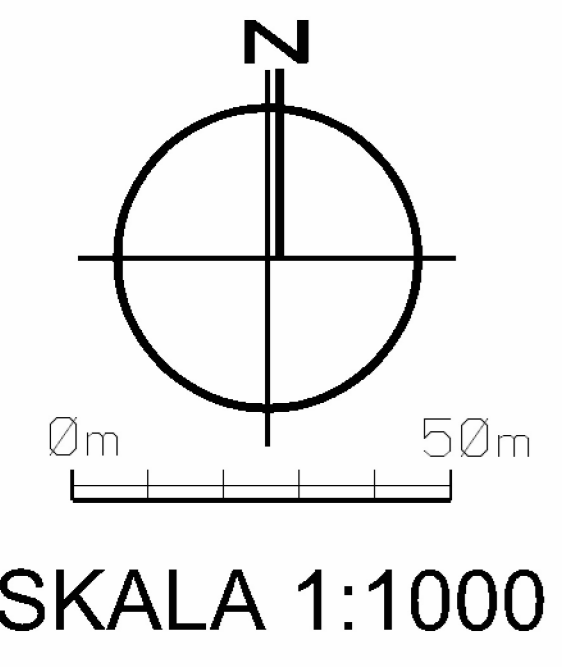
**§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.**

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



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominiek w Wołominie - część H

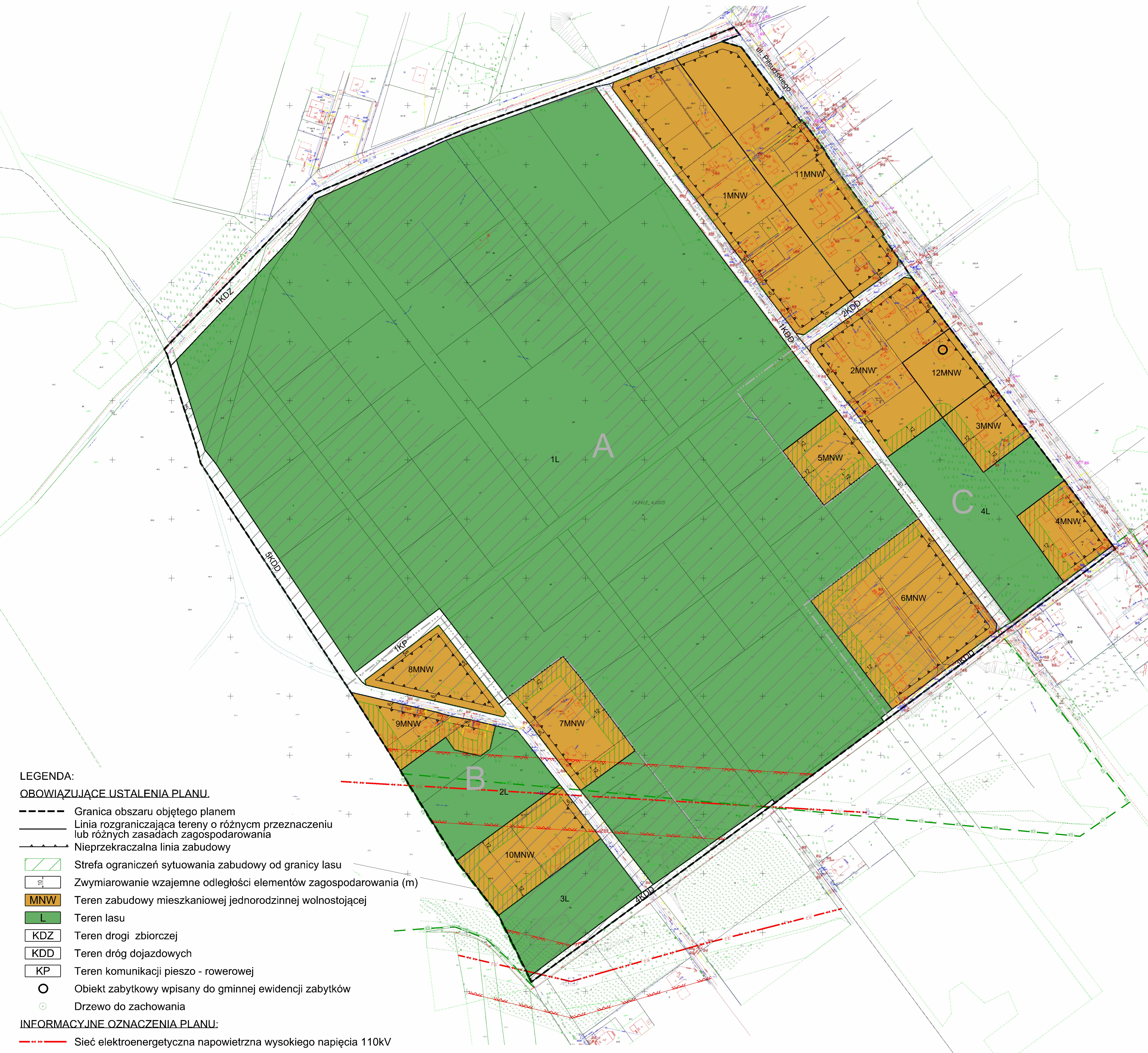
## Rysunek planu



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin

Oznaczenia:

- OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ
- ME, ME1 - MIESZKANIOWE EKSTENSYWNE
- ZL - TERENY LASÓW
- OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKOWO PRZYRODNICZE
- GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ WOCHK
- KOMUNIKACJA
- DROGA ZBIORCZA
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- OGROZNIENIA W ZAGOSPODAROWANIU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH
- STREFA ODDZIAŁYWANIA OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY
- granica obszaru objętego planem



- LEGENDA:**
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**
- Granica obszaru objętego planem
  - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy
  - Strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu
  - Zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m)
  - MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
  - L Teren lasu
  - KDZ Teren drogi zbiorczej
  - KDD Teren dróg dojazdowych
  - KP Teren komunikacji pieszo - rowerowej
  - Obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków
  - Drzewo do zachowania
- INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:**
- Sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110kV
  - Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
  - Słupowa stacja transformatorowa
  - Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
  - Granica części planu oznaczonego literami A, B, C
  - Wydmy

Teren w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Śródkowej Wisły, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna)

MPZP Osiedla Wołominiek w Wołominie - część H, został sporządzony w wykorzystaniu urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w układzie współrzędnych 2000 strefa 7

TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominiek w Wołominie - część H
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska - nr upr. urb. Z-322 - główny projektant mgr inż. Małgorzata Frączkowska - nr upr. urb. WA-428 - projektant
SKALA:	1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Wołominie  
 z dnia ..... 2023 r.

## Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominiek w Wołominie – część H

Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach 18 maja 2023 r. - 9 czerwca 2023 r.

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.	15.06.2023	<b>Osoba fizyczna</b>  17065/06	Przeznaczenie działki o nr ewid. 21/2 oraz działek sąsiednich na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. 21/2 obr. 05	1L		x			Działka o nr ewid. 21/2 oraz sąsiednie działki są przeznaczone w Studium jako tereny leśne. Właściciel nie przedstawił dokumentów stwierdzających budowlany charakter nieruchomości. Parcelacja nieruchomości i użytek w ewidencji gruntów i budynków nie określa przeznaczenia nieruchomości.
2.	20.06.2023	<b>Osoba fizyczna</b>  17477/06	Proponowany sposób zagospodarowania dla działek 19, 21/1 i 21/2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, natomiast dla działki 25 zagospodarowanie jako teren drogi dojazdowej zgodnie z koncepcją dzielnicy willowej	dz. 21/2 obr. 05 dz. 21/1 obr.05 dz. 19 obr. 05 dz. 25 obr. 05	1L 1L 1L 1L		x			Nieruchomości można użytkować zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i wydanymi pozwoleniami na budowę. Uwaga nie zostaje uwzględniona z uwagi na brak zgodności ze Studium i nie

			postulowanej przez mieszkańców i przodków.							przedłożeniem dokumentów świadczących o budowlanym charakterze nieruchomości.
3.	20.06.2023	<b>Osoba fizyczna</b> 17478/06	Proponowany sposób zagospodarowania dla działek 19, 21/1 i 21/2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, natomiast dla działki 25 zagospodarowanie jako teren drogi dojazdowej.	dz. 21/2 obr. 05 dz. 21/1 obr.05 dz. 19 obr. 05 dz. 25 obr. 05	1L 1L 1L 1L		x			Nieruchomości można użytkować zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i wydanymi pozwoleniami na budowę. Uwaga nie zostaje uwzględniona z uwagi na brak zgodności ze Studium i nie przedłożeniem dokumentów świadczących o budowlanym charakterze nieruchomości.
4.	23.06.2023	<b>Osoby fizyczne</b> 17826/06	Przeznaczenie terenów niezabudowanych w obszarach 8MNW, 6MNW i 10MNW jako las.	6MNW 8MNW 10MNW	6MNW 8MNW 10MNW		x			Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą na terenach: 6 MNW, 8MNW i 10 MNW zostało szczegółowo przeanalizowane.
5.	23.06.2023	<b>Osoby fizyczne</b> 17826/06	Dopuszczyć jedynie zabudowę na działkach już zabudowanych.	6MNW 8MNW 10MNW	6MNW 8MNW 10MNW		x			Zabudowę mieszkaniową dopuszczono wyłącznie w obszarach zgodności ze studium, zgodności z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i decyzjami o pozwoleniu na budowę.
6.	23.06.2023	<b>Osoby fizyczne</b> 17826/06	Ograniczyć wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 6m, dla budynków gospodarczych i garaży do 4 m.	6MNW 8MNW 10MNW	6MNW 8MNW 10MNW		x			Parametry zabudowy zostały ujednolicone dla całego obszaru mieszkaniowego, aby stworzyć jednolity charakter zabudowy.
7.	23.06.2023	<b>Osoby fizyczne</b> 17826/06	Wskazać brak możliwości wydzielania nowych działek budowlanych oraz określić minimalną wielkość działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m <sup>2</sup> .	6MNW 8MNW 10MNW	6MNW 8MNW 10MNW		x			W większości działki niezabudowane nie mają powierzchni większej niż 3000 m <sup>2</sup> , więc zapis określający minimalną działkę budowlaną nie mniejszą niż 3000 m <sup>2</sup> nie ma zastosowania.
8.	23.06.2023	<b>Osoby fizyczne</b> 17826/06	Brak uzasadnienia dla przeznaczenia terenu ciągu pieszo – rowerowego w lesie.	1 KP	1 KP		x			Teren 1 KP stanowi użytki drogowe a nie leśne.
9.	23.06.2023	<b>Osoby fizyczne</b>	Postulat zmiany odległości linii	1KP	1 KP		x			Linia zabudowy w odległości 6

		17826/06	zabudowy z każdej strony po 6 m	8MNW	8MNW					m jest wyznaczona od terenów dróg, a w odległość 5 m od ciągu pieszo – rowerowego, przyjęta zasada nie jest niezgodna z przepisami.
10.	23.06.2023	<b>Osoby fizyczne</b> 17826/06	Brak zgody na ścieżkę pieszo – rowerową oznaczoną symbolem 1KP, wyznaczenie terenu 1 KP powoduje brak wskazania strefy ograniczenia zabudowy od granicy lasu w obszarze 8MNW.	1KP	1KP		x			Minimalna odległość od granicy lasu (12 m) zostaje zachowana i wynosi 14-15 m.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Wołominie  
z dnia.....2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.) Rada Miejska w Wołominie rozstrzyga, co następuje:

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

- 1) przebudowa i utrzymanie dróg publicznych: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KP;
- 2) budowa sieci wodociągowej;
- 3) budowa sieci kanalizacyjnej;
- 4) budowa oświetlenia.

**§ 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) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) 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 ...../2023  
Rady Miejskiej w Wołominie z dnia ..... 2023 r.  
Zalacznik4.gml

**Rada Miejska w Wołominie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie - część H, które stanowią załącznik cyfrowy do uchwały.**

## Uzasadnienie

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie – część H, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLVII-55/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 23 marca 2022 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), 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 realizacji inwestycji przez właścicieli nieruchomości oraz ochronę zasobów przyrodniczych. Przeznacza się obszar pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą z uzupełniającą zabudową usługową wzdłuż ulicy Piłsudskiego, o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 0,3, maksymalna powierzchnia zabudowy 25%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>. Wskazuje się również teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, w obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej i wydanych pozwoleń na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy zostały wydane zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na gruntach nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Rysunek studium wskazuje przeznaczenie leśne na gruntach rolnych, zapisy studium opisują politykę przestrzenną, która powinna polegać na wspieraniu dotychczasowych i nowych kierunków rozwoju oraz kształtowaniu stref funkcjonalno – przestrzennych wraz z zachowaniem istniejących budynków mieszkalnych na terenach leśnych. Projekt planu wprowadza funkcję mieszkaniową wyłącznie na terenie działek, gdzie zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, bądź decyzje o warunkach zabudowy w uwzględnieniu tzw. „dobrego sąsiedztwa”, uszczegóławiając granicę pomiędzy terenami leśnymi a przeznaczonymi pod zabudowę. Pozostały obszar przeznacza się na tereny leśne, utrzymując dotychczasową funkcję terenu.

- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem przedsięwzięć mogących 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, poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, formy dachów, kolorystyki elewacji i dachów oraz użytych materiałów oraz poprzez nakaz realizacji i utrzymania zieleni urządzonej przy zastosowaniu harmonijnej kompozycji i właściwego doboru gatunkowego, ochronę istniejącej roślinności oraz wprowadzenie nowej w naturalny sposób wzmacniający wydmy, czy dostosowanie konstrukcji budynków do ukształtowania terenu w obszarach wydmy,

- 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 znajduje się obiekt zabytkowy „Willa Danuta” wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego wprowadzono ustalenia ochronne i porządkujące, nie występują zaś stanowiska archeologiczne objęte ochroną zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej, ani inne obiekty wpisane do ewidencji i rejestru zabytków, ani dobra kultury współczesnej,

- 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 ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest istniejącą drogą ulicą Piłsudskiego zlokalizowaną poza granicami planu oraz poprzez istniejące drogi zbiorcze i dojazdowe ulice:

Kraszewską, Krakowską, Polską, Poznańską i Średnią. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą. 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 zachowuje te przebiegi istniejących dróg publicznych, które służą do obsługi w większości istniejącej zabudowy oraz wskazuje kierunki rozwoju komunikacji publicznej w północnej części opracowania. Z uwagi na leśny charakter terenu nie przewiduje się nowych układów komunikacyjnych służących obsłudze terenów. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną na obszarze planu 70%. Zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;

- 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. 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 XLVII-55/2022 Rady Miejskiej w Wołominie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominiek – część H z dnia 23 marca 2022 r.

Następnie 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 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 18 maja 2023 r. do 9 czerwca 2023 r. oraz w dniu 24 maja 2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyznaczył termin do 23 czerwca 2023 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 zostały wniesione trzy uwagi, które nie zostały uwzględnione z uwagi na brak zgodności ze studium i ochronę terenów leśnych, oraz jedna uwaga (podzielona w rozstrzygnięciu na 7 zagadnień) , która podkreślała charakter leśny planu i wyrażała poszanowanie idei zrównoważonego rozwoju terenów zielonych i ochrony krajobrazu na obszarze bezpośrednio graniczącym z lasami nie została uwzględniona, z uwagi na konieczność uwzględnienia w miejscowym planie ustaleń wydanych decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o pozwoleniu na budowę oraz uwzględnienia zapisów studium i innych uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i przyrodniczych obszaru planu.

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 projektowanej sieci wodociągowej i dopuszcza zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody do czasu budowy i oddania do użytkowania 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 większości właścicieli terenu oraz gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Interes publiczny został uwzględniony poprzez stworzenie możliwości zachowania funkcji mieszkaniowej w dogodnych warunkach wzdłuż dróg publicznych. Istniejąca ul. Piłsudskiego i istniejące odcinki dróg publicznych zapewniają obsługę istniejących nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Zaprojektowany układ komunikacyjny tworzy warunki do funkcjonowania istniejących obiektów i ogranicza możliwości zabudowy terenów leśnych, celem zachowania terenów chronionych.

Przedmiotowy obszar planu stanowi jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, ograniczoną drogą powiatową – ulicą Piłsudskiego, oraz ulicami Kraszewską i Krakowską, granicą administracyjną gminy Kobyłka. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z uzupełniającą funkcją usługową umożliwiają budowę obiektów usługowych dając możliwość rozwoju tej części miasta, zaś tereny mieszkaniowe dotyczą jedynie terenów o wykształconej strukturze mieszkaniowej i działek na których zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę bądź decyzje o warunkach zabudowy. Rozwiązania przestrzenne uwzględniają dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu zabezpiecza się odcinki dróg publicznych gminnych, nie projektuje się nowych odcinków dróg celem ochrony terenów leśnych.

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 potrzebę kontynuowania już podjętych i opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania na terenach dotychczas nieobjętych planami, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju gminy Wołomin. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi wprowadzenie wnioskowanych ustaleń właścicielom 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. Głównym celem podjęcia prac nad planem jest ochrona gruntów leśnych.

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 48.000,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej – 1.671.829,00 zł.

Dla poprawy funkcjonowania struktury przestrzennej istnieje konieczność poprawy stanu dróg i rozbudowa infrastruktury technicznej. Koszty modernizacji dróg publicznych jak i rozbudowy infrastruktury technicznej są wysokie. Dochody z podatków dla terenów zabudowy mieszkaniowej nie zbilansują poniesionych kosztów budowy dróg, z uwagi na niewielkie powierzchnie terenów inwestycyjnych w stosunku do długości dróg. Prognozowane koszty przekroczą uzyskane dochody z podatków od nieruchomości.

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.