

e) dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

f) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej w terenach oznaczonych symbolami MNU i U.

§10. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z wytyczenia nowego wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu w tym:

- maksymalnej powierzchni zabudowy;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- wysokości zabudowy;
- geometrii dachów;
- kolorystyki elewacji, dachów i innych elementów bryły;
- maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;

3) powierzchnia oraz szerokość frontu działki budowlanej, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, odnoszą się do działek budowlanych powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;

4) powierzchnia i szerokość frontu działki budowlanej oraz parametry, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

5) kąt położenia działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110° - wielkość kąta mierzona od podstawy trójkąta, który stanowi odcinek działki pokrywający się z linią rozgraniczającą drogi, w zakresie scalenia i podziału;

6) minimalna szerokość niepublicznych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu w granicach działki – minimum 6,0m.

§11. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: w strefie oddziaływania o szerokości 7,5 m mierzonej od osi linii napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, zabrania się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz przeznaczonych na pobyt ludzi, do czasu likwidacji linii lub jej skablowania.

§12. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

1) w zakresie komunikacji:

- a) ustala się układ komunikacyjny, który tworzą drogi klasy głównej, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW oraz drogi wewnętrzne nieoznaczone na rysunku planu;
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, wiaty przystankowe, elementy dekoracyjne itp., w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i zatok postojowych;

2) w zakresie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:

- a) ustala się budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- c) dopuszcza się przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej niepokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą zabudową.

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zasilanie działek budowlanych w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- b) ustala się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;
- c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
- b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych w postaci bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;
- c) nakaz likwidacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe po skanalizowaniu danego terenu, jeśli nie będą przyłączone do sieci kanalizacyjnej;
- d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zanieczyszczonych w rozumieniu przepisów odrębnych, do ciągów kanalizacji, do wód otwartych i do gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;
- g) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych.

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej sieci;
- b) ustala się budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć i stacje elektroenergetyczne zgodnie z zapotrzebowaniem odbiorców na energię elektryczną oraz ze źródeł alternatywnych;
- b) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

18

- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł wykorzystujących: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub inne paliwa spalane w piecach niskoemisyjnych oraz z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - b) dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
- 8) w zakresie telekomunikacji:
 - a) ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym lokalizacja masztów tylko na obiektach kubaturowych o wysokości do 30 m nad poziom terenu;
 - b) ustala się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie odwadniania:
 - a) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów odwadniających, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg – oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym - w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń odwadniających oraz zapewniających swobodny przepływ wód w dziale drenarskim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie rowów odwadniających jako odbiorników wód opadowych;
 - c) dopuszcza się skanalizowanie rowów na odcinkach dróg zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/50/2014

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla 1-go Maja II” położonego pomiędzy ulicami: 1-go Maja, al. Niepodległości, północną granicą rowu melioracyjnego do ulicy Lipiny B w Wołominie zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: ulica 1-go Maja;
- 2) od wschodu: ulica al. Niepodległości;
- 3) od południa: północna granica rowu melioracyjnego;
- 4) od zachodu: ulica Lipiny B.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały;
- 2) część graficzna - rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) 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 – załącznik nr 3 do uchwały.

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia pości od 0° do 12°;
- 2) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę budowlaną;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte:
 - a) lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku z dopuszczeniem zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych,
 - b) lico zewnętrznej nadziemnej ściany altany, wiaty, przydomowej oranżerii;
- 5) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą ekspozycyjną –

nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy;

6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej. Powierzchnia zabudowy nie zawiera powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek doświetlających okienka piwniczne, elementów przeciwsłonecznych, daszków, gzymsów i okapów, oraz części położonych poniżej poziomu terenu;

8) przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

10) rowach odwadniających - należy przez to rozumieć sztuczne koryta prowadzące wodę w sposób ciągły lub okresowy, o szerokości dna mniejszej niż 1,5 m przy ich ujściu;

11) szpalerach drzew – należy przez to rozumieć jedno lub dwurzędowe nasadzenia drzew zlokalizowane zgodnie z rysunkiem planu, oraz przepisami odrębnymi w odstępach zapewniających, wytworzenie zwartej ściany zieleni przez korony drzew, z dopuszczeniem realizacji pomiędzy poszczególnymi drzewami, w sposób niezakłócający ciągłości szpaleru, wjazdów do garaży i wjazdów na dany teren;

12) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający nazwę oraz charakter działalności gospodarczej znajdującej się w budynku, na którym szyld reklamowy jest zainstalowany;

13) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu na obszarze, litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;

14) terenowych urządzeniach sportowych – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;

15) tymczasowym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczone na warunkach określonych w planie;

16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

17) usługach uciążliwych - należy przez to rozumieć działalność, która jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Inne określenia użyte w uchwale a niewymienione powyżej, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. 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) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli cyfrowych i literowych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach;
- 6) szpalery drzew.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej – oznaczone symbolem MNU;
- 3) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej – oznaczone symbolem U;
- 4) tereny zabudowy usługowej uciążliwej i nieuciążliwej – oznaczone symbolem Uu;
- 5) tereny usług z zakresu inwestycji celu publicznego – oznaczone symbolem UP;
- 6) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem ZP;
- 7) tereny wód powierzchniowych – rowy odwadniające – oznaczone symbolem WS;
- 8) tereny dróg głównych – oznaczone symbolem KDG;
- 9) tereny dróg zbiorczych – oznaczone symbolem KDZ;
- 10) tereny dróg lokalnych – oznaczone symbolem KDL;
- 11) tereny dróg dojazdowych – oznaczone symbolem KDD;
- 12) tereny ciągów pieszych – oznaczone symbolem KPP;
- 13) tereny niepublicznych dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem KDW.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KPP przeznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego związanego z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz infrastruktury technicznej.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UP przeznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów związanych z przebywaniem dzieci i młodzieży.

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP przeznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego związanego ze sportem i rekreacją.

§ 5. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie zasad realizacji nośników reklamowych i szyldów reklamowych ustala się:
 - a) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNU, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 1Uu, 1UP;
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach;
 - c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na budynkach mieszkaniowych;
 - d) lokalizowanie nośników reklamowych na budynkach usługowych pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 15 % powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;
 - e) lokalizowanie szyldów reklamowych na budynkach mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych oraz usługowych pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 2 m² oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 5 % powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane;
 - f) powierzchnię dla szyldu w formie grafiki przestrzennej lub niepołączonych tłem liter, należy liczyć podając sumę powierzchni, jaką zajmują jego poszczególne elementy;
 - g) stosowanie nośników reklamowych podświetlanych i oświetlanych - w przypadku lit. d i e - przy czym natężenie światła nie może przekraczać 5 luksów;
- 2) w zakresie zasad realizacji ogrodzeń:
 - a) ustala się lokalizację ogrodzeń od strony dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych w planie, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód - np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.;
 - b) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy;
 - c) ustala się wysokość ogrodzeń do 1,8 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego do najwyższego punktu ogrodzenia;
 - d) ustala się wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego;
 - e) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - f) ustala się zakaz grodzienia nieruchomości przyległych do rowów odwadniających w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

§ 6. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
 - b) obowiązek zachowania poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla obszarów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - UP – tereny usług publicznych – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - d) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Dolina rzeki Środkowej Wisły nr 222 (w granicach, którego znajduje się cały obszar objęty niniejszym planem) poprzez: nakaz odprowadzania i podczyszczania ścieków i wód opadowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych w granicach obszaru objętego niniejszym planem..

§ 7. Ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych, usług publicznych i zieleni urządzonej.

§ 8. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się (zgodnie z ustaleniami szczegółowymi):
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
 - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) wysokość zabudowy;
 - e) geometrię dachów;
 - f) kolorystykę elewacji, dachów i innych elementów bryły;
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy;
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się odległość zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu min. 6,0 m;
 - b) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;
 - c) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - d) ustala się dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy;
 - e) dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- f) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej w terenach oznaczonych symbolami MN, MNU, U, Uu, UP;
- g) w terenie 1Uu dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla punktowych obiektów budowlanych nie będących budynkami (jak maszty, anteny i inne obiekty telekomunikacji elektronicznej o podobnym charakterze).

§ 9. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z wytyczenia nowego wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu w tym:

- maksymalnej powierzchni zabudowy;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- wysokości zabudowy;
- geometrii dachów;
- kolorystyki elewacji, dachów i innych elementów bryły;
- maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;

3) powierzchnia oraz szerokość frontu działki budowlanej, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, odnoszą się do działek budowlanych powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;

4) powierzchnia i szerokość frontu działki budowlanej oraz parametry, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

5) kąt położenia działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110° - wielkość kąta mierzona od podstawy trójkąta, który stanowi odcinek działki pokrywający się z linią rozgraniczającą drogi, w zakresie scalenia i podziału;

6) minimalna szerokość niepublicznych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu w granicach działki – minimum 6,0m.

§ 10. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: w strefie oddziaływania o szerokości 7,5 m mierzonej od osi linii napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, zabrania się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz przeznaczonych na pobyt ludzi, do czasu likwidacji linii lub jej skablowania.

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie komunikacji:

- a) ustala się układ komunikacyjny, który tworzą drogi klasy głównej, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, ciągi piesze oraz drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, KPp, KDW oraz drogi wewnętrzne nieoznaczone na rysunku planu
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, wiaty przystankowe, elementy dekoracyjne, itp., w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i zatok postojowych;

2) w zakresie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:

- a) ustala się budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- c) dopuszcza się przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej niepokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą zabudową;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zasilanie działek budowlanych w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- b) ustala się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;
- c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
- b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych w postaci bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;
- c) nakaz likwidacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe po skanalizowaniu danego terenu, jeśli nie będą przyłączone do sieci kanalizacyjnej;
- d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zanieczyszczonych w rozumieniu przepisów odrębnych, do ciągów kanalizacji, do wód otwartych i do gruntu bez uprzedniego podczyszczenia
- g) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych;

5. w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej sieci;
- b) ustala się budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń;

6. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć i stacje elektroenergetyczne zgodnie z zapotrzebowaniem

22

- odbiorców na energię elektryczną oraz ze źródeł alternatywnych;
- b) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł wykorzystujących: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub inne paliwa, spalane w piecach niskoemisyjnych, oraz z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - b) dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
- 8) w zakresie telekomunikacji:
 - a) ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym lokalizacja masztów tylko w powiązaniu z obiektami kubaturowymi o wysokości do 30 m nad poziom terenu;
 - b) ustala się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie odwadniania:
 - a) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów odwadniających, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg – oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym - w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń odwadniających oraz zapewniających swobodny przepływ wód w dziale drenarskim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie rowów odwadniających, jako odbiorników wód opadowych;
 - c) dopuszcza się skanalizowanie rowów na odcinkach dróg zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII-51/2014

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja III” położonego pomiędzy południową granicą rowu melioracyjnego i ulicami: al. Niepodległości; Lipiny B i Lipiny Kąty oraz Lipiny B, w Wołominie zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: południowa granica rowu melioracyjnego;
- 2) od wschodu: ulica al. Niepodległości;
- 3) od południa: ulica Lipiny B i ulica Lipiny Kąty;
- 4) od zachodu: ulica Lipiny B.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały;
- 2) część graficzna - rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) 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 – załącznik nr 3 do uchwały;

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę budowlaną;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte:
 - a) lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku z dopuszczeniem zgodnego z obowiązującymi przepisami

odrębnymi wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych,

b) lico zewnętrznej nadziemnej ściany altany, wiaty, przydomowej oranżerii;

4) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną wraz z elementami konstrukcyjnymi 5) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej. Powierzchnia zabudowy nie zawiera powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek doświetlających okienka piwniczne, elementów przeciwsłonecznych, daszków, gzymsów i okapów oraz części położonych poniżej poziomu terenu;

7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

8) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

9) rowach odwadniających - należy przez to rozumieć sztuczne koryta prowadzące wodę w sposób ciągły lub okresowy, o szerokości dna mniejszej niż 1,5 m przy ich ujściu;

10) szpalerach drzew - należy przez to rozumieć jedno lub dwurzędowe nasadzenia drzew zlokalizowane zgodnie z rysunkiem planu, oraz przepisami odrębnymi w odstępach zapewniających, wytworzenie zwartej drzewami, w sposób niezakłócający ciągłości szpaleru, wjazdów do garaży i wjazdów na dany teren;

11) szyldzie reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający nazwę oraz charakter na którym szyld reklamowy jest zainstalowany;

12) terenie - należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu na obszarze, litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;

13) tymczasowym zagospodarowaniu terenu - należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczone na warunkach określonych w planie;

14) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Inne określenia użyte w uchwale a niewymienione powyżej, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. 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) przeznaczenie terenów - określone za pomocą symboli cyfrowych i literowych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach;
- 6) szpalery drzew.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej - oznaczone symbolem MNU;
- 3) tereny usług - oznaczone symbolem U;
- 4) tereny lasów - oznaczone symbolem ZL;
- 5) tereny wód powierzchniowych - rowy odwadniające - oznaczone symbolem WS;
- 6) tereny publicznych dróg zbiorczych - oznaczone symbolem KDZ;
- 7) tereny publicznych dróg lokalnych - oznaczone symbolem KDL;
- 8) tereny publicznych dróg dojazdowych - oznaczone symbolem KDD;
- 9) tereny publicznych dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo-jezdnymi - oznaczone symbolem KDDp;
- 10) tereny niepublicznych dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem KDW.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD, KDDp przeznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego związanego z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem IU, na którym dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego towarzyszących funkcji podstawowej.

§ 5. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) w zakresie zasad realizacji nośników reklamowych i szyldów reklamowych ustala się:

- a) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych;
- b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na budynkach mieszkaniowych;
- c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach;
- d) lokalizowanie nośników reklamowych na budynkach usługowych pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 15% powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;
- e) lokalizowanie szyldów reklamowych na budynkach mieszkaniowo-usługowych i usługowych pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie - 0,5 m² oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 5 % powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane;
- f) powierzchnię dla szyldu i nośnika reklamowego w formie grafiki przestrzennej lub niepołączonych tłem liter, należy liczyć

podając sumę powierzchni jaką zajmują jego poszczególne elementy;

g) dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych podświetlanych i oświetlanych - w przypadku lit. d i e – przy czym natężenie światła nie może przekraczać 5 luksów.

2) w zakresie zasad realizacji ogrodzeń, ustala się:

a) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych w planie, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód - np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.;

b) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przeszłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy;

c) wysokość ogrodzeń do 1,8m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego do najwyższego punktu ogrodzenia;

d) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego;

e) stosowanie ogrodzeń w formie żywoptotów;

f) zakaz grodzenia nieruchomości od strony rowów odwadniających w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

§ 6. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

b) obowiązek zachowania poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla obszarów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolem: – MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową; – MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

d) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Dolina rzeki Środkowej Wisły nr 222 (w granicach, którego znajduje się cały obszar objęty niniejszym planem) poprzez: nakaz odprowadzania i podczyszczania ścieków i wód opadowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

§ 7. Ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków:

1) plan ustala ochronę zabytków archeologicznych, w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu symbolem graficznym i oznaczonych numerami 54-69/41, 54-69/40, 54-69/39, 54-69/38, 54- 69/47, na obszarze wymienionych stref obowiązuje:

a) nakaz uzyskania przez inwestora, od właściwego organu, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi uzgodnienia, wszelkich planowanych obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;

b) nakaz przeprowadzania badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego organu na prowadzenie wymienionych badań.

§ 8. Ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych oraz terenu 1U.

§ 9. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się: (zgodnie z ustaleniami szczegółowymi)

a) maksymalną powierzchnię zabudowy;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

d) wysokość zabudowy;

e) geometrię dachów;

f) kolorystykę elewacji, dachów i innych elementów bryły;

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.

2) W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

a) odległość zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu min. 4,0 m;

b) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;

c) zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;

d) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy;

e) dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

f) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej w terenach oznaczonych symbolami MN, MNU i U.

§ 10. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu lub wynika z wytyczenia nowego wyznaczonego na rysunku planu układu komunikacyjnego pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu w tym:

– maksymalnej powierzchni zabudowy;

– minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

- nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- wysokości zabudowy;
- geometrii dachów;
- kolorystyki elewacji, dachów i innych elementów bryły;
- maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;

3) powierzchnia oraz szerokość frontu działki budowlanej, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, odnoszą się do działek budowlanych powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;

4) powierzchnia i szerokość frontu działki budowlanej oraz parametry, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

5) kąt położenia działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°- wielkość kąta mierzona od podstawy trójkąta, który stanowi odcinek działki pokrywający się z linią rozgraniczającą drogi, w zakresie scalenia i podziału;

6) minimalna szerokość niepublicznych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu w granicach działki – minimum 6,0m.

§ 11. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: w strefie oddziaływania o szerokości 7,5 m mierzonej od osi linii napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, zabrania się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz przeznaczonych na pobyt ludzi, do czasu likwidacji linii lub jej skablowania.

§ 12. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

1) w zakresie komunikacji ustala się:

- a) ustala się układ komunikacyjny, który tworzą drogi klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej, drogi dojazdowe o funkcji ciągów pieszo-jezdnym oraz drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDDp, KDW oraz drogi wewnętrzne nieoznaczone na rysunku planu;
- b) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, wiaty przystankowe, elementy dekoracyjne itp., w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszczenie lokalizowania ścieżek rowerowych i zatok postojowych;

2) w zakresie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ustala się:

- a) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- c) przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej niepokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą zabudową.

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- a) zasilanie działek budowlanych w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- b) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;
- c) po przyłączeniu do sieci wodociągowej dopuszcza się utrzymanie studni;
- d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
- b) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych w postaci bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;
- c) nakaz likwidacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe po skanalizowaniu danego terenu, jeśli nie będą przyłączone do sieci kanalizacyjnej;
- d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- e) możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zanieczyszczonych w rozumieniu przepisów odrębnych, do ciągów kanalizacji, do wód otwartych i do gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;
- g) możliwość realizacji zbiorników retencyjnych.

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- a) zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej sieci;
- b) budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci i stacje elektroenergetyczne zgodnie z zapotrzebowaniem odbiorców na energię elektryczną oraz ze źródeł alternatywnych;
- b) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

- a) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł wykorzystujących w szczególności: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub inne paliwa spalane w piecach niskoemisyjnych oraz z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- b) dopuszczenie kominków jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów.

8) W zakresie telekomunikacji ustala się:

- a) budowę sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami

odrębnymi;

9) W zakresie odwadniania, ustala się;

- a) zmianę przebiegu rowów odwadniających, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg - oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym - w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń odwadniających oraz zapewniających swobodny przepływ wód w dziale drenarskim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) możliwość wykorzystania rowów odwadniających jako odbiorników wód opadowych;
- c) skanalizowanie rowów na odcinkach dróg zgodnie z zapotrzebowaniem.

10) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

6. Załączniki

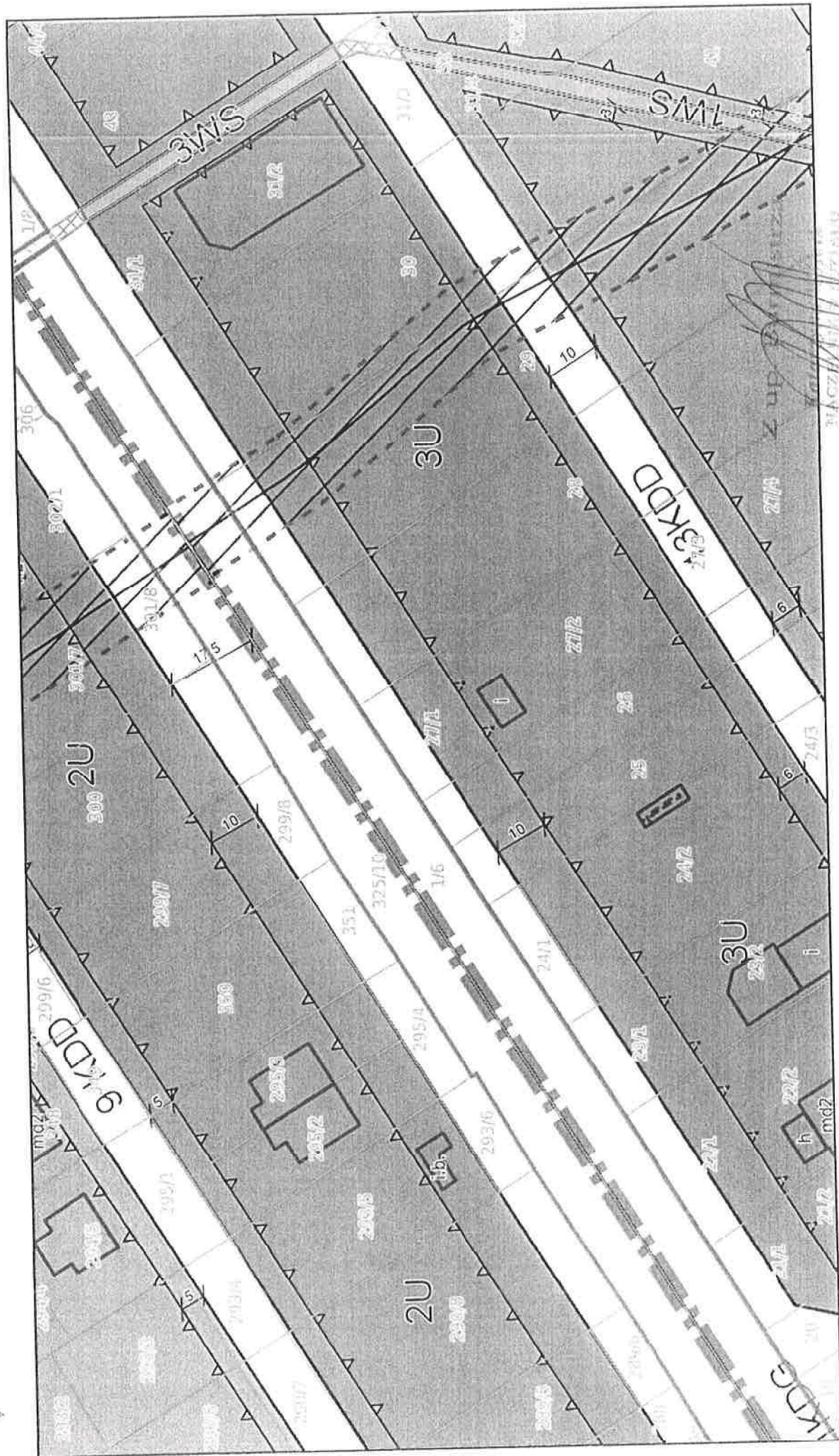
- wyrys z planu wraz z legendą

Otrzymują

1. Pani Hanna Szustecka
Usługi Projektowe
2. aa

Z up. Burmistrza
Krzysztof Wójcik
MAGISTRZ GOSPODARSTWA
MIASTA WOŁOMIN

Wyrzys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Wąwała XXXVIII-49/2014 z dnia 2014-05-29 oraz XXXVIII/50/2014 z dnia 2014-05-29 oraz XXXVIII-51/2014 z dnia 2014-05-29”
Załącznik do sprawy WU.6727.1.204.2020, data wydania 2020-11-26
skala 1 : 1000



Dotyczy działki: numer 310/10 z obręb 24, numer 318 z obręb 24, numer 325/1 z obręb 24, numer 325/3 z obręb 24, numer 325/9 z obręb 24, numer 325/10 z obręb 24, numer 325/11 z obręb 24, numer 325/12 z obręb 24, numer 73/3 z obręb 31, numer 73/4 z obręb 31, numer 1/1 z obręb 35, numer 1/5 z obręb 35, numer 1/6 z obręb 35, numer 1/8 z obręb 35, numer 1/9 z obręb 35, numer 1/10 z obręb 35, numer 75 z obręb 35, numer 75 z obręb 35

Dokument wygenerowano z serwisu wolantin.e-mapa.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.
dnia 2020-11-25 14:24:22 przez: Agnieszka Urbńska-Kupiec tel. 22 763 30 51

