

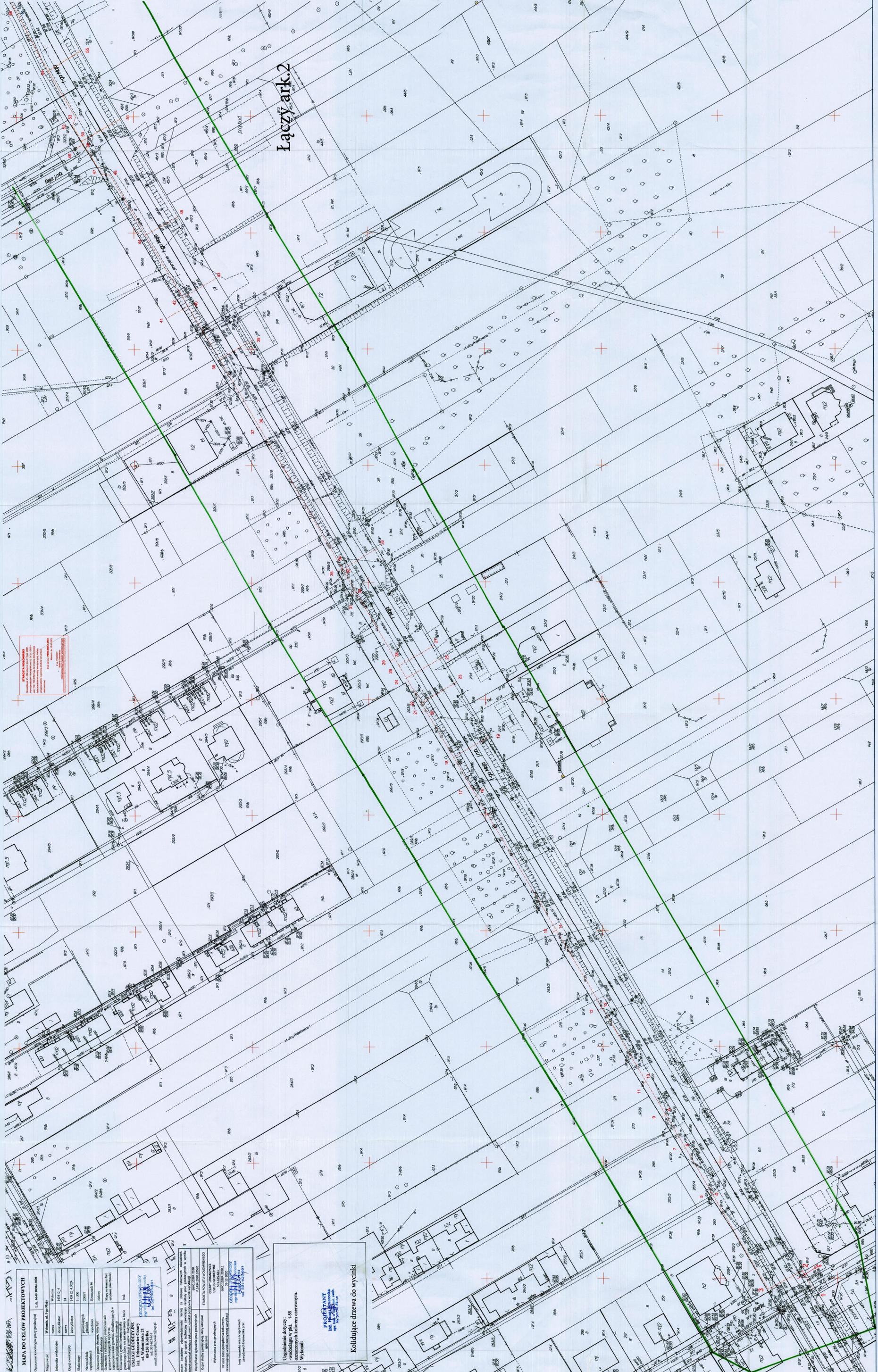
Łączyark.2

WYKAZ WYMAGANYCH DOKUMENTÓW
Wzrostki, plany sytuacyjne, plany zagospodarowania terenu, plany techniczne, plany inżynierskie, plany architektoniczne, plany konstrukcyjne, plany instalacyjne, plany elektryczne, plany hydrauliczne, plany sanitarne, plany wentylacyjne, plany klimatyzacyjne, plany ogrzewcze, plany wentylacji mechanicznej, plany wentylacji naturalnej, plany wentylacji mechanicznej z wentylacją naturalną, plany wentylacji mechanicznej z wentylacją naturalną i wentylacją mechaniczną, plany wentylacji mechanicznej z wentylacją naturalną i wentylacją mechaniczną i wentylacją mechaniczną z wentylacją naturalną.

MAPA DO CELÓW PROJEKTYWNYCH	
Opis: Nazwa i adres inwestycji	1. Nazwa i adres inwestycji
Opis: Inwestor	2. Inwestor
Opis: Projektant	3. Projektant
Opis: Data wykonania	4. Data wykonania
Opis: Skala	5. Skala
Opis: Zawartość	6. Zawartość
Opis: Uwagi	7. Uwagi

PROJEKTANT
INŻYNIERSTWO I ARCHITEKTURA
ul. Wolności 10
00-000 Warszawa
tel. 22 638 10 10
www.projektant.pl

Wykaz drzewa do wycinki
Wzrostki drzewa, wycinka w pkt. 1-50
oznaczonych kolorem czerwonym.
Wykonanie:





Wydział Urbanistyki

Urząd Miejski w Wołominie

UL. OGRODOWA 4, 05 – 200 WOŁOMIN

TEL. 22 763-30-45 FAX. 22 763-30-66

e-mail: sekretariat@wolomin.org

WU.6727.1.204.2020

Wnioskodawca:
Pani Hanna Szustecka
Usługi Projektowe

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Data wniosku

2020-11-18

2. Działki ew. nr 325/9 obr. 24 oraz część dz. ew. nr 325/3 obr. 24 położone w Wołominie znajdują się na obszarze, dla którego gmina Wołomin nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin zatwierdzony Uchwałą Nr VII-33/94 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 10 listopada 1994 roku (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 23 poz. 816 z dnia 2 grudnia 1994 roku) zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku poz. 293 z późn. zm.) przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2003 roku.

3. Podstawa prawna obowiązującego planu

Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-49/2014 z dnia 2014-05-29 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki w Wołominie. ogłosz. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr - z dnia 2014-07-31, poz. 7415.

Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII/50/2014 z dnia 2014-05-29 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla 1-go Maja II” położonego pomiędzy ulicami: 1-go Maja, al. Niepodległości, północna granica rowu melioracyjnego do ulicy Lipiny B w Wołominie. ogłosz. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr - z dnia 2014-07-31, poz. 7416.

Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-51/2014 z dnia 2014-05-29 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja III” położonego na południe od rowu melioracyjnego oraz ograniczonego ulicami: Al. Niepodległości, Lipiny Kąty, Lipiny B w Wołominie ogłosz. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr - z dnia 2014-07-31, poz. 7417.

4. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp (w granicach wskazanych we wniosku)

Dz. nr 310/10, obręb 24 Wołomin

- Tereny publicznych dróg głównych „1 KDG” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII-49/2014 z 2014-05-29

Dz. nr 318, obręb 24 Wołomin

- Tereny publicznych dróg głównych „1 KDG” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII-49/2014 z 2014-05-29

- Tereny publicznych dróg lokalnych „1 KDL” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII-49/2014 z 2014-05-29

Dz. nr 325/1, obręb 24 Wołomin

- Tereny publicznych dróg głównych „1 KDG” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII-49/2014 z 2014-05-29

Dz. nr 325/3, obręb 24 Wołomin- w części

- Tereny publicznych dróg głównych „1 KDG” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII-49/2014 z 2014-05-29

Dz. nr 325/10, obręb 24 Wołomin - w części

- Tereny publicznych dróg głównych „1 KDG” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII-49/2014 z 2014-05-29

Dz. nr 325/11, obręb 24 Wołomin

- Tereny publicznych dróg głównych „1 KDG” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII-49/2014 z 2014-05-29

Dz. nr 325/12, obręb 24 Wołomin

- Tereny publicznych dróg głównych „1 KDG” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII-49/2014 z 2014-05-29

- Dz. nr 73/3, obręb 31 Wołomin
 - Tereny publicznych dróg głównych „1 KDG” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII-49/2014 z 2014-05-29
- Dz. nr 73/4, obręb 31 Wołomin
 - Tereny publicznych dróg głównych „1 KDG” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII-49/2014 z 2014-05-29
- Dz. nr 1/1, obręb 35 Wołomin
 - Tereny dróg głównych „1KDG” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII/50/2014 z 2014-05-29
- Dz. nr 1/5, obręb 35 Wołomin
 - Tereny dróg głównych „1KDG” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII/50/2014 z 2014-05-29
- Dz. nr 1/6, obręb 35 Wołomin
 - Tereny dróg głównych „1KDG” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII/50/2014 z 2014-05-29
- Dz. nr 1/8, obręb 35 Wołomin
 - Tereny dróg głównych „1KDG” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII/50/2014 z 2014-05-29
- Dz. nr 1/9, obręb 35 Wołomin
 - Tereny dróg głównych „1KDG” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII/50/2014 z 2014-05-29
- Dz. nr 1/10, obręb 35 Wołomin
 - Tereny dróg głównych „1KDG” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII/50/2014 z 2014-05-29
- Dz. nr 75, obręb 35 Wołomin
 - Tereny dróg głównych „1KDG” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII/50/2014 z 2014-05-29
 - Tereny dróg zbiorczych „1KDZ” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII/50/2014 z 2014-05-29
 - Tereny publicznych dróg zbiorczych „1KDZ” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII-51/2014 z 2014-05-29

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów (wypis z planu)

Dla terenu „1KDG” (XXXVIII/50/2014 z 2014-05-29)

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga główna;
 - kategoria – droga wojewódzka;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 17,5 m w granicy obszaru objętego planem;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 1KDG z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 3KDL;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

Dla terenu „1KDZ” (XXXVIII/50/2014 z 2014-05-29)

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza;
 - kategoria – droga powiatowa;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 16 m – 20 m – dopuszcza się przewężenia wynikające z istniejących uwarunkowań;
 - b) chodnik min. jednostronny;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 1KDZ z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDZ;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 pkt 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1%.

Dla terenu „1KDZ” (XXXVIII-51/2014 z 2014-05-29)

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza;
 - kategoria – droga powiatowa;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) możliwość zabudowania i przykrycia rowu w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 1KDZ z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 3KDL, 6KDL, 6KDD, 4KDW;
- 4) w liniach rozgraniczających terenu 1KDZ znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia §7;
- 5) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 6) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

Dla terenu „1 KDG” (XXXVIII-49/2014 z 2014-05-29)

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga główna;
 - kategoria – droga wojewódzka

14

- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 17,5 m w granicy obszaru objętego planem;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) możliwość zabudowania i przykrycia rowu w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 1KDG z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 2KDZ, 1KDL.
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

Dla terenu „1 KDL” (XXXVIII-49/2014 z 2014-05-29)

§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga lokalna;
 - kategoria – droga gminna;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 15m – 17m;
 - b) chodnik min. jednostronny;
 - c) szpaler drzew;
 - d) możliwość zabudowania i przykrycia rowu w celu przedłużenia ciągu komunikacyjnego z zachowaniem przepływu;
- 3) skrzyżowania w granicach opracowania terenu 1KDL z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDZ, 4KDD, 5KDD, 8KDD, 9KDD;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt. 1, pkt 2 lit. a;
- 5) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

5. Ustalenia ogólne

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII-49/2014

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska,

Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki w Wołominie” zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: ulica Lipińska;
- 2) od wschodu: ulica al. Niepodległości;
- 3) od południa: ulica 1-go Maja;
- 4) od zachodu: ulica Oleńki.

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) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu na obszarze planu, np. dużymi gabarytami, znaczącą dla ogółu mieszkańców funkcją np. celu publicznego, kultu, wysoką jakością architektury, jej reprezentacyjnością lub monumentalnością,
- 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 wewnętrznych,

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 podstawowym - 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 nie zakłócający 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;

2. Inne określenia użyte w uchwale a nie wymienione 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;
- 7) dominanta.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają 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 i zabudowy usługowej nieuciążliwej – oznaczone symbolem MNU;
- 2) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej – oznaczone symbolem U;
- 3) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem ZP;
- 4) tereny wód powierzchniowych – rowy odwadniające – oznaczone symbolem WS;
- 5) tereny publicznych dróg głównych – oznaczone symbolem KDG;
- 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 niepublicznych dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem KDW.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD 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 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: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U;
 - 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 mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i 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 i nośnika reklamowego 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 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 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 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) obejmuje się ochroną, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków budynki mieszkalne, zlokalizowane przy ul. Lipińskiej 130, 148, 152;
- 2) zasady ochrony budynków wymienionych w pkt 1:
 - a) zachowanie układu i kątów nachylenia głównych połąci dachowych oraz charakteru elewacji i detali architektonicznych;
 - b) wszelkie roboty budowlane wymagają nadzoru właściwego konserwatora zabytków.

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

§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:
 - 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 2000 m²;
 - 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 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.

- 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. Ilkroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci 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 podstawowym - 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, 1U_u, 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 omińnięcia 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 grodzenia 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 Śródkowej 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

- 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-jezdnych – 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 1U, 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 przęsłami 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 żywopłotów;

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 obowiązują:

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-jezdnymi 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 istniejącą sieć 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.

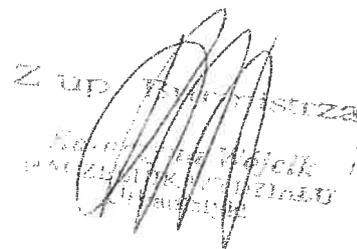
§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

6. Załączniki

- wyrys z planu wraz z legendą

Otrzymują

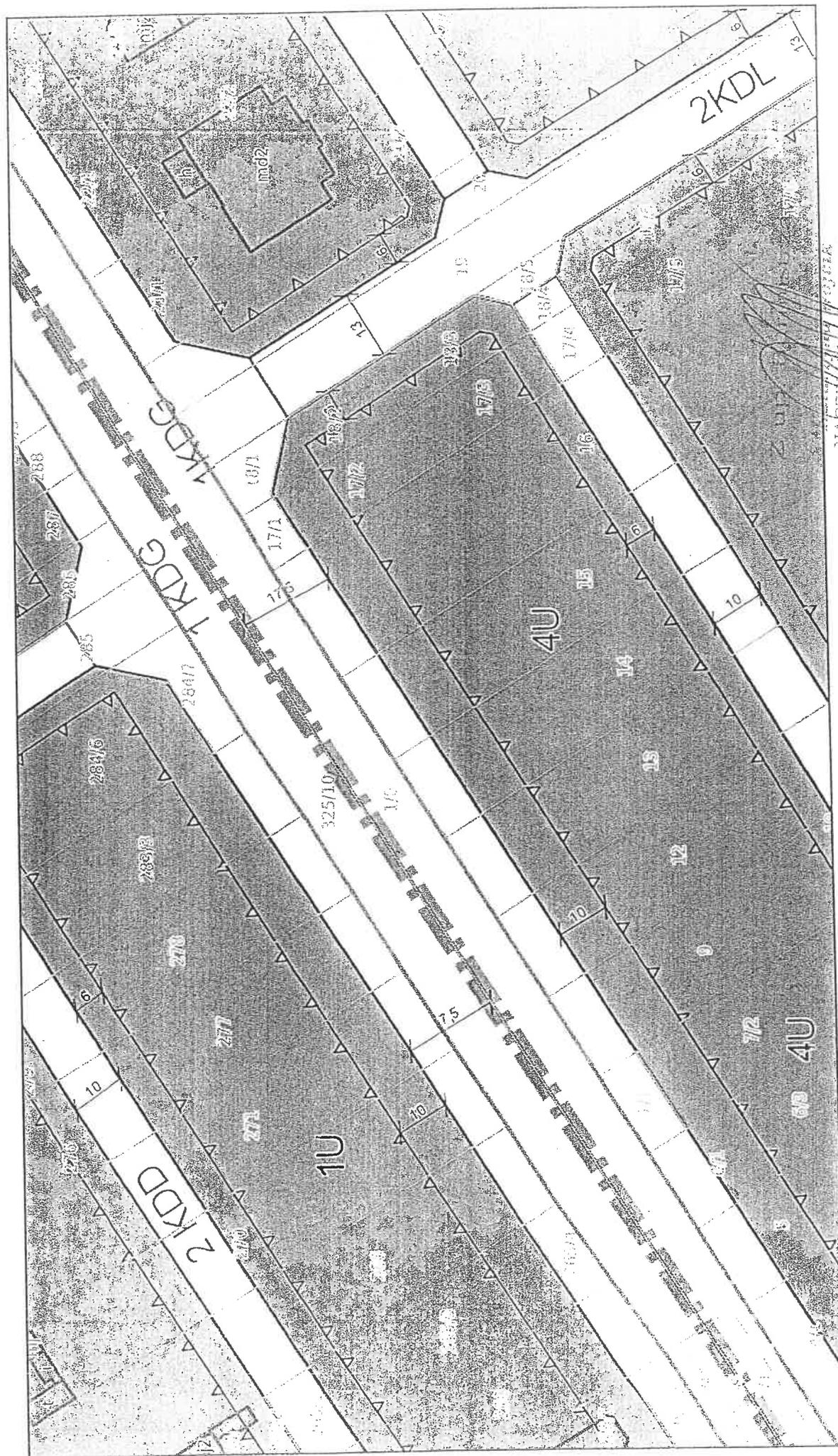
1. Pani Hanna Szustecka
Usługi Projektowe
2. aa



Z up. Burmistrza
Hanna Szustecka
Urząd Gminy Wołomin



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwałą 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

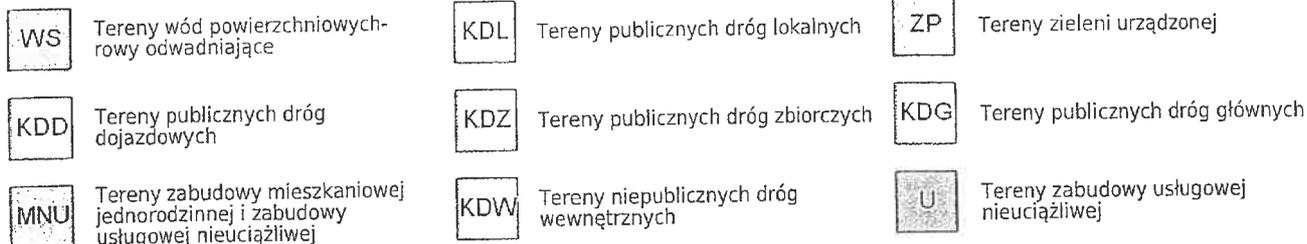


Dotyczy działki numer 310/10 z obrębów 24, numer 318 z obrębów 24, numer 325/1 z obrębów 24, numer 325/3 z obrębów 24, numer 325/9 z obrębów 24, numer 325/10 z obrębów 24, numer 325/11 z obrębów 24, numer 325/12 z obrębów 24, numer 73/3 z obrębów 31, numer 73/4 z obrębów 31, numer 1/1 z obrębów 35, numer 1/5 z obrębów 35, numer 1/6 z obrębów 35, numer 1/8 z obrębów 35, numer 1/9 z obrębów 35, numer 1/10 z obrębów 35, numer 1/10 z obrębów 35, numer 75 z obrębów 35, numer 1/5 z obrębów 35, numer 1/6 z obrębów 35, numer 1/8 z obrębów 35, numer 1/9 z obrębów 35, numer 1/10 z obrębów 35, numer 1/10 z obrębów 35, numer 75 z obrębów 35.
Dokument wygenerowano z serwisu wololmim.e-napra.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.
11 25 14 24 22 07777 Annietszka Urbańska-Kupiec tel. 22 763 30 51

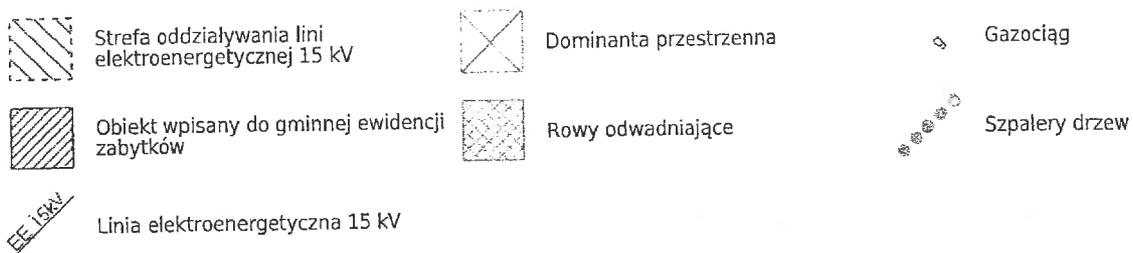
OGÓLNE



PRZEZNACZENIA TERENU



POZOSTAŁE OZNACZENIA

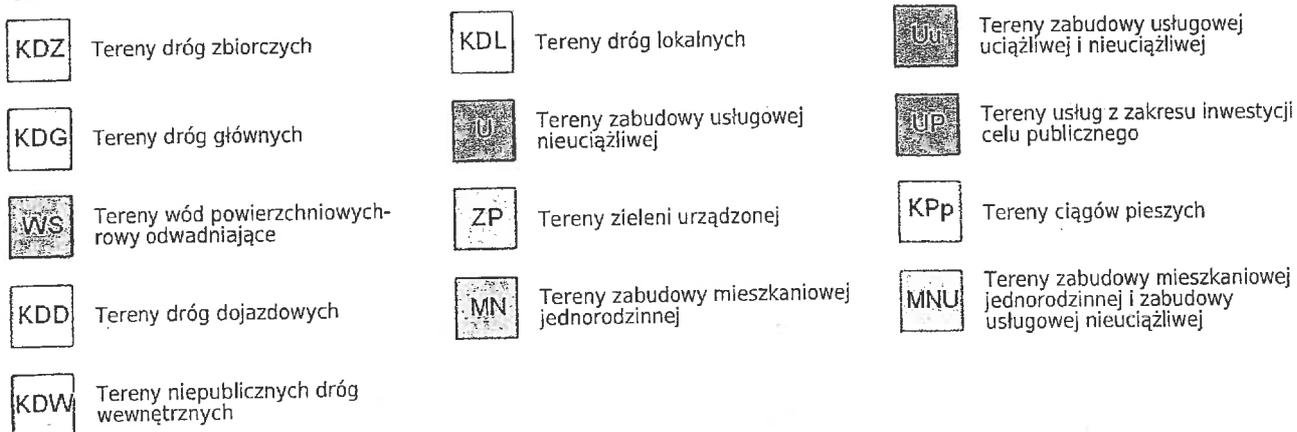


Legenda

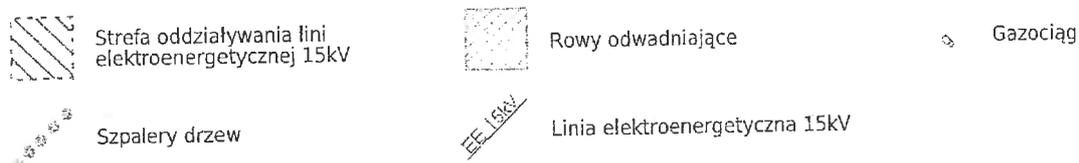
OGÓLNE



PRZEZNACZENIA TERENU



POZOSTAŁE OZNACZENIA



Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII-51/2014 z dn. 29.05.2014 r.

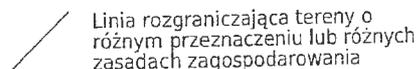
OGÓLNE



Granica planu



Linia wymiarowa

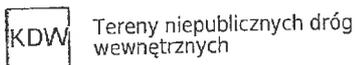


Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



Nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENU



Tereny niepublicznych dróg wewnętrznych



Tereny lasów



Tereny wód powierzchniowych-rowy odwadniające



Tereny publicznych dróg lokalnych



Tereny publicznych dróg dojazdowych



Tereny usług



Tereny publicznych dróg dojazdowych o funkcji ciągów pieszo-jezdnych



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny publicznych dróg zbiorczych



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej

POZOSTAŁE OZNACZENIA



Strefa oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV



Granice stanowisk archeologicznych



Gazociąg



Rowy odwadniające



Szpalery drzew



Linia elektroenergetyczna 15 kV



Linia rozgraniczająca drogi poza obszarem planu

Z up. *[Podpis]* Burmistrza

[Podpis]
Katarzyna Wójcik
WACELNA WÓJCIKA
10-100-1000