

Burmistrz Wołomina

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
terenu przeznaczzonego pod usługi sakralne
– cmentarz we wsi Nowe Grabie**

Projekt tekstu planu



Biuro Planowania Rozwoju Warszawy SA

październik 2017

Uchwała Nr / 2017 r.
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu przeznaczony pod usługi sakralne – cmentarz we wsi Nowe Grabie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr XXXVIII-261/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 listopada 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczony pod usługi sakralne – cmentarz we wsi Nowe Grabie, Uchwałą Nr XV-29/2012 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-261/2005 z dnia 29 listopada 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczony pod usługi sakralne – cmentarz we wsi Nowe Grabie i Uchwałą Nr XXI-55/2016 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 21 kwietnia 2016 roku w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-261/2005 z dnia 29 listopada 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczony pod usługi sakralne – cmentarz we wsi Nowe Grabie, zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XV-29/2012 z dnia 25 kwietnia 2012 roku, Uchwałą Nr XLI-127/2017 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 7 września 2017 roku zmieniającą uchwałę Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-261/2005 z dnia 29 listopada 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczony pod usługi sakralne – cmentarz we wsi Nowe Grabie, Rada Miejska w Wołominie stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, uchwalonego Uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 roku, zmienionego Uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 roku, uchwała co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczony pod usługi sakralne – cmentarz we wsi Nowe Grabie, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 zawiera rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie 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.
4. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
5. W planie nie określa się, jako nie dotyczących obszaru objętego planem:
- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 9) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 10) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy;
 - 11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
 - 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 13) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 14) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 15) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
 - 16) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, tzn. takie, które zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej

wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych - przeznaczenie zajmujące nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;

- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
 - 5) strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
 - 6) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 15kV;
 - 7) literowe symbole przeznaczenia terenu;
 - 8) istniejące rowy do ochrony;
 - 9) zwymiarowane odległości w metrach.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 4

1. W planie określa się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
 - 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
 - 3) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
 - 4) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
 - 5) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**;
 - 6) tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - b) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**.

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu:

- 1) ustala się przeznaczenie terenów - zgodnie z ustaleniami § 4;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 6

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla oznaczonych na rysunku planu istniejących rowów do ochrony ustala się:
 - a) zakaz niszczenia, zasypywania, zanieczyszczania i przerywania ciągłości rowów,
 - b) utrzymanie rowów jako otwartych; ujmowanie w rurociąg dopuszcza się jedynie w związku z budową i przebudową dróg oraz ciągu pieszego;

- 3) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującego cały obszar planu, obowiązują nakazy i zakazy rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem stosuje się przepisy odrębne;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, jako: „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 6) na całym obszarze planu, znajdującym się w granicach zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina Środkowej Wisły, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 – Subniecka Warszawska (część centralna), obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, określone w przepisach odrębnych;
- 7) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) zakazuje się lokalizowania na obszarze planu zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz zakładów zaliczonych do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

§ 7

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się granicę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 54-69/5, oznaczoną na rysunku planu symbolem KZ-OA;
- 2) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 8

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) ustala się minimalną powierzchnię działki oraz minimalną szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się inne niż określono w ustaleniach szczegółowych parametry działek, uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w przypadku działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub na cele obsługi komunikacyjnej;
 - 3) ustala się kąt położenia granic działki, uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°, z zastrzeżeniem, że wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki;
 - 4) dopuszcza się stosowanie kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego o wartości odpowiadającej wartości kąta granicy działki względem pasa drogowego przed przeprowadzeniem scalania i podziału nieruchomości.
2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do terenów R i ZL.

§ 9

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w zasięgu stref ochrony sanitarnej wokół cmentarza, wyznaczonych w odległości 50 m i 150 m od linii rozgraniczających terenu ZC, obowiązują ograniczenia zagospodarowania określone w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się granicę pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 15 kV w odległości 5 m od osi linii – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zasięgu pasa technologicznego, o którym mowa w pkt 2 ustala się:
 - a) zakaz realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz wznoszenia budynków o wysokości zagrażającej zbliżeniem elementów budynku do przewodów linii na odległość mniejszą niż dopuszczają obowiązujące przepisy,

- c) zakaz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów takich gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
 - d) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi, zagrażających bezpieczeństwu linii.
- 4) w zasięgu głównych zbiorników wód podziemnych - zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 6.

§ 10

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
 - 1) linii rozgraniczających dla terenów dróg publicznych;
 - 2) klasyfikacji technicznej dróg publicznych;
 - 3) powiązań układu dróg publicznych z układem zewnętrznym – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 4) warunków zagospodarowania dróg publicznych - zgodnie z ustaleniami § 21 ÷ 22.
2. W zakresie zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - 1) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych według następujących wskaźników:
 - a) dla cmentarza: minimum 7 miejsc parkingowych / 1 ha powierzchni terenu cmentarza,
 - b) dla zabudowy zagrodowej: minimum 2 miejsca parkingowe / 1 budynek mieszkalny;
 - 2) dla realizacji miejsc postojowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, wskazuje się teren drogi lokalnej 1KDL, pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego, określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 lit. b, w granicach działki budowlanej;
 - 4) ustala się następujący sposób realizacji miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy zagrodowej ustala się realizację miejsc parkingowych w formie wiat garażowych lub wyznaczonych, otwartych miejsc postojowych,
 - b) dla cmentarza ustala się realizację miejsc parkingowych w formie parkingów terenowych, otwartych.
3. Dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających dróg publicznych pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego, określonych w przepisach odrębnych.
4. Minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach dróg publicznych określają przepisy odrębne.
5. Dopuszcza się realizację drogi rowerowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

§ 11

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) ustala się zasadę realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz terenów KP,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza liniami rozgraniczającymi dróg, jeżeli nie będzie to kolidowało z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się, bez zmiany planu, przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, o ile nie będzie to kolidowało z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie obszaru planu z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącego ujęcia wody SUW „Graniczna”, zlokalizowanego poza granicami planu we wsi Leśniakowizna,
 - b) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: 110 mm;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacyjnej,
 - b) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej: 200 mm,
 - c) jako podstawowy odbiornik ścieków bytowych ustala się oczyszczalnię ścieków „Krym” zlokalizowaną poza granicami planu we wsi Leśniakowizna;

- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do zbiorników rozsączająco-retencyjnych lub do rowów przydrożnych,
 - b) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na powierzchnię gruntu, w granicach działki budowlanej,
 - c) zabrania się kształtowania powierzchni działek w sposób, który może powodować spływ z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zasadę zaopatrzenia całego obszaru planu w gaz ziemny z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz,
 - b) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: 32 mm,
 - c) dopuszcza się prowadzenie w obszarze planu sieci gazowych jedynie niskiego i średniego ciśnienia;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasadę zaopatrzenia obszaru planu w oparciu o istniejącą lub rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną,
 - b) ustala się podstawowe źródło zasilania poprzez elektroenergetyczną sieć zasilająco-rozdzielczą średniego napięcia 15 kV ze stacji RPZ 110/15 kV „Wołomin 1” i stacji RPZ 110/15 kV „Wołomin Słoneczna”, zlokalizowanych poza granicami planu,
 - c) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie linii napowietrznych lub kablowych,
 - d) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako słupowych, wewnętrznych lub wbudowanych,
 - e) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w mikroinstalacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się budowę i rozbudowę kanalizacji kablowej;
- 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się zasady postępowania zgodnie z „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wołomin”.

§ 12

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odpowiednio:

- 1) dla terenu ZC – 0,1 %,
- 2) dla terenów ZP – 0,1%
- 3) dla terenów ZL, R – 0,1%;
- 4) dla terenów KDZ, KDL, KP – 0,1%.

§ 13

Ustala się linie rozgraniczające terenów KDZ, KDL, KP i ZC, które stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 14

Ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15

Dla terenu cmentarza, oznaczonego symbolem **ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) cmentarz,
 - b) obiekty towarzyszące, związane z funkcjonowaniem cmentarza, takie jak: kaplica, dom pogrzebowy, obsługa administracyjna, obsługa sanitarna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,03,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,0001,
 - maksymalna: 0,03,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynku kaplicy cmentarnej: maksymalnie 12 m,
 - dla innych obiektów: maksymalnie 9,5 m,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) kolorystyka i materiały elewacji:
 - stosowanie tynków w odcieniach bieli, szarości, żółci lub beżu; wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - dopuszcza się wykończenie elewacji lub jej części w naturalnym drewnie, kamieniu, ceramice, szkłe, stali lub aluminium,
 - g) kształtowanie i pokrycie dachów:
 - stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowej: od 30 do 45° lub dachów płaskich,
 - ograniczenie kolorystyki dachów spadzistych do odcieni brązu, czerni, grafitu i czerwieni lub naturalnych kolorów metalicznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym:
 - a) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 8, w tym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 20 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 100 m;
- 6) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z drogi 1KDL;
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 7) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 16

Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej o charakterze ogólnodostępnym, plac zabaw dla dzieci;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania budynków,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym:
 - a) ochrona istniejącego rowu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2,
 - b) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 8, w tym:

- a) minimalna powierzchnia działki: 300 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 6) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z drogi 1KDL, 2KDL,
 - b) miejsca parkingowe – zakaz sytuowania,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 7) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 17

Dla terenów lasów, oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym:
 - a) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) w zasięgu strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 1;
- 5) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa terenu zgodnie ze stanem istniejącym;
 - b) miejsca parkingowe – zakaz sytuowania;
- 6) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 18

Dla terenów rolnych, oznaczonych symbolem **1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: użytkowanie rolnicze, obiekty i urządzenia związane z produkcją rolniczą, zabudowa zagrodowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01
 - maksymalna: 0,2,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 9 m to jest 2 kondygnacje, przy czym druga kondygnacja jedynie jako poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, inwentarskich i innych związanych z produkcją rolniczą: maksymalnie 7,5 m,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym:
 - a) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 15kV - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2, 3;
- 5) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa z dróg 1KDL i 2KDL;
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 19

Dla terenów rolnych, oznaczonych symbolami: **2R, 3R, 4R, 5R** ustala się:

- 2) przeznaczenie terenu: użytkowanie rolnicze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania budynków,

- b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym:
 - a) dla terenu 4R ochrona istniejących rowów – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2,
 - b) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) dla terenu 4R w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) dla terenów 3R, 4R i 5R w zasięgu strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 1;
- 7) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa terenu zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) miejsca parkingowe - zakaz sytuowania;
- 8) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 20

Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych symbolami: **1KP**, **2KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi rowerowe, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 1KP: 10,5 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu 2KP: 3,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizowania budynków i tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6, w tym:
 - a) dla terenu 1KP ochrona istniejącego rowu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2,
 - b) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 8;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) w zasięgu strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 1;
- 7) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa terenu zgodnie ze stanem istniejącym;
 - b) miejsca parkingowe – zakaz sytuowania,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 8) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 21

Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej – fragment drogi w granicach planu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu zmienna: od 15,8 do 17,3 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) liczba jezdni: 1,
 - c) skrzyżowanie z drogą 2KDL,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 2%;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6:
 - a) ochrona istniejącego rowu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2,
 - b) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 8;
- 6) zasady obsługi terenu: infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;

- 7) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 22

Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg:
 - dla drogi 1KDL: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 12,0 do 36,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 2KDL: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 8,0 do 9,4 m, z wyjątkiem rejonu skrzyżowania z drogą KDZ – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) liczba jezdni: 1,
 - c) skrzyżowania:
 - dla drogi 1KDL: z drogą 2KDL,
 - dla drogi 2KDL: z drogą KDZ i 1KDL,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 1%,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6:
 - a) dla terenu 2KDL ochrona istniejącego rowu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2,
 - b) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 3;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 8,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) dla drogi 1KDL w zasięgu stref ochrony sanitarnej wokół cmentarza - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 1,
 - b) w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej 15kV - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2, 3;
- 7) zasady obsługi terenu: infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 8) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 12.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 23

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wołominie.

§ 24

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

§ 25

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie