a)

Uchwała Nr XV-26/2012
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 25 kwietnia 2012 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: ”Strefa aktywności gospodarczej we wsi Stare Lipiny”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm[2)]) w związku z uchwałą Nr XXXI-89/2009 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 3 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Strefa aktywności gospodarczej we wsi Stare Lipiny”, oraz stwierdzając, że plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, zatwierdzonym uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 roku, Rada Miejska w Wołominie uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn.: „Strefa aktywności gospodarczej we wsi Stare Lipiny” zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

1. od północnego-zachodu: projektowana droga wojewódzka nr 634;
2. od południa: ul. Poranek do projektowanej drogi nr 634;
3. od wschodu: wzdłuż granicy WOChK do projektowanej drogi nr 634.

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;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;

[1)]Zmiany teksu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281.

[2)]Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz. 474, nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.

2. 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 i przyrody;

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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczania ich użytkowania, w tym zakaz 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.

3. Plan nie zawiera ze względu na brak ich występowania ustaleń dotyczących:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;

3) terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§2. 1.Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę budowlaną;

2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym 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 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;

4) **nośniku reklamy** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy;

5) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie zewnętrznej ściany realizowanych budynków z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych i itp.;);

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

7) **powierzchnia użytkowa** (liczona dla potrzeb określania liczby miejsc do parkowania) – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;

8) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną zapewniającą naturalną wegetację roślinną, 50% powierzchni tarasów stropodachów z nawierzchnią ziemną nie mniejsza niż 10 m^2 urządzoną w sposób zapewniający wegetację oraz wody powierzchniowe na tym terenie;

9) **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, a także nadwieszonych części budynku na parterem oraz części położonych poniżej poziomu terenu;

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

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

12) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający nazwę działalności 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) **tymczasowym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczonego na warunkach określonych w planie;

15) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

16) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

17) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;

18) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji

nadziemnych, wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;

19) **zieleni izolacyjnej –** należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, o minimalnej szerokości 6,0 m i docelowej wysokości minimum 3m, tworzący barierę wizualną i akustyczną z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających mierzona w metrach;

6) szerokość dróg w liniach rozgraniczających mierzona w metrach;

2. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych:

1) oznaczenie granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§4. 1.Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MNU**– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej;

3) **U** – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;

4) **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;

5) **WS** – tereny wód powierzchniowych – rowy melioracyjne

6) **KDL** – tereny publicznych dróg lokalnych;

7) **KDD** – tereny publicznych dróg dojazdowych;

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 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.

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

1) w zakresie zasad realizacji nośników reklamowych ustala się;

   a) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych, za wyjątkiem terenu 1PU i 2PU;

   b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;

   c) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych na budynkach usługowych i produkcyjnych, składach i magazynach pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 20 % powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;

   d) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych na budynkach pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 0,2 m² oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 2 % powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane;

2) w zakresie zasad realizacji ogrodzeń, ustala się:

   a) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, 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 (drzew, urządzeń infrastruktury technicznej), a dla terenów 1PU i 2PU nie więcej niż 4,0m;

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

   c) wysokość ogrodzeń do 2,0 m, 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 przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;

3) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe.

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

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

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

   b) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Przyjmuję się kwalifikację dla terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako:

- tereny **MN** – pod zabudowę mieszkaniową;

- tereny **MNU** –pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

c) 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,

– zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych w granicach obszaru objętego niniejszym planem;

2) w zakresie ochrony przyrody ustala się:

a) zachowanie pojedynczych drzew o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, oznaczonych graficznie na rysunku planu;

b) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej oznaczonej symbolem graficznym w terenach oznaczonych symbolami na rysunku planu: 1U, 2U, 2PU;

c) dopuszcza się zmiany ukształtowania powierzchni terenu z zachowaniem kierunków spływu wód opadowych.

§7. 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) geometrie 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. 5,0 m;

b) zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2.

§8. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

1) w zakresie obszarów narożnych na niebezpieczeństwo powodzi ustala się zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU, 1PU, 2PU na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami szczegółowymi.

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

1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;

2) ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek w poszczególnych terenach na działki budowlane, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i pod warunkiem zachowania następujących zasad:

   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych i minimalnych szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

   b) kąt położenia działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

3) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w niżej wymienionych sytuacjach:

   a) w celu wydzielenia działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;

   b) w celu wydzielenia działki budowlanej, której część powierzchni została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu,

4) parametry działek budowlanych zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, odnoszą się wyłącznie do nowowydzielanych działek budowlanych;

5) parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

§10. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

1) drogi lokalne, dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, KDD;

2) możliwość lokalizowania obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne, itp., w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) minimalną szerokość niepublicznych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu w granicach działki:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej 6,0m;

   b) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i zabudowy usługowej 8,0m.

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

1) W zakresie lokalizacji urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, ustala się:

a) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizowania na innych terenach – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i nie kolidujący z istniejącą zabudową,

b) przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej nie pokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą zabudową;

2) W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowane gminnej sieci wodociągowej;

b) dopuszcza się możliwość zastosowania 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;

d) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej;

3) W zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych, ustala się:

a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej;

b) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej;

c) dopuszcza się możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;

d) możliwość odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;

f) możliwość realizacji zbiorników retencyjnych;

4) W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

a) zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci;

b) budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;

d) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, szafki gazowe lokalizować w linii ogrodzeń;

5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

a) możliwość budowy i przebudowy sieci elektroenergetycznej;

b) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem odbiorców na energię elektryczną;

c) budowę oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg;

d) budowę stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

a) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz z wykorzystaniem indywidualnych źródeł wykorzystujących w szczególności: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub paliwa ekologiczne w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi;

b) dopuszczenie kominków jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;

7) 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;

8) W zakresie melioracji, ustala się;

a) możliwość zmiany przebiegu rowów melioracyjnych (oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym), w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych oraz zapewniających swobodny przepływ wód w dziale drenarskim, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) możliwość wykorzystania rowów melioracyjnych jako odbiorników wód opadowych;

9) W zakresie gospodarki odpadami, ustala się obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

§12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu ustala się, że do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem, obowiązuje ich wykorzystywanie w sposób dotychczasowy z możliwością dokonywania przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;

2) jeden budynek mieszkalny na każdej działce budowlanej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 %;

   b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działki budowlanej,

   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;

   d) wysokość budynków mieszkalnych do 9 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – 5,0 m;

   e) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20°do 40°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;

   f) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

   g) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

   h) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości, beżu i brązu;

   i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

   j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

   a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m^2,

   b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

   a) obsługę terenu 1MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 05KDD;

   b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 pkt. 3;

6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowe na danej nieruchomości ustala się minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe;

7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;

8) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej;

2) jeden budynek mieszkalny na każdej działce budowlanej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 %;

   b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działki budowlanej,

   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

   d) wysokość budynków mieszkalnych do 9 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – 5,0 m;

   e) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30°do 40°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;

   f) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

   g) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

   h) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości i beżu;

   i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

   j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

   a) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 800 m^2,

   b) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejsza niż 500 m^2,

   c) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 20 m;

   d) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejsza niż 15 m;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

   a) obsługę terenu 2MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDL oraz z projektowanej jezdni serwisowej drogi wojewódzkiej 634 zlokalizowanej poza granicą obszaru planu;

   b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 pkt.3;

6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowe na danej nieruchomości ustala się minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe;

7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;

8) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie wolnostojącej;

2) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w jednym budynku;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % ;

   b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,

   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy- 0,8;

   d) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – 5,0 m;

   e) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20°do 40°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;

   f) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

   g) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

   h) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości i beżu;

   i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

   j) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza możliwość cofnięcia budynków usługowych w głąb działki;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

   a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1200 m^2,

   b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

   a) obsługa terenu 1MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 03KDL i 04KDD;

   b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 pkt.3;

10) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych dla :

   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;

b) zabudowy usługowej ustala się minimum 3 miejsce parkingowe na 100m2 powierzchni użytkowej, w tym 10% jako miejsca parkingowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce parkingowe;

11) na obszarach narożnych na niebezpieczeństwo powodzi obowiązuje zakaz utwardzania terenu;

12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;

13) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie wolnostojącej i bliźniaczej;

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 %;

b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

d) wysokość budynków mieszkalnych do 9 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – 5,0 m;

e) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30°do 40°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;

f) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

a) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

g) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości i beżu;

h) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza możliwość cofnięcia budynków usługowych w głąb działki;

2) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

a) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 800 m^2,

b) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w formie bliźniaczej nie mniejsza niż 600 m^2,

c) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w formie bliźniaczej nie mniejsza niż 20 m;

d) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w formie bliźniaczej nie mniejsza niż 15 m;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługę terenu 2MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 04KDD i 03KDL;

b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 pkt.3;

4) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych dla :

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;

b) zabudowy usługowej ustala się minimum 3 miejsce parkingowe na 100m2 powierzchni użytkowej, w tym 10% jako miejsca parkingowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce parkingowe;

5) na obszarach narożnych na niebezpieczeństwo powodzi obowiązuje zakaz utwardzania terenu;

6) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;

7) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U, 2U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie wolnostojącej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60 %;

b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8;

d) wysokość budynków usługowych do 12,0 m, przy czym max 3 kondygnacje nadziemne;

e) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20º do 40°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;

f) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych

g) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

h) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości i beżu;

i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

b) obsługa terenu 1U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 02KDD, 01KDL, 02KDL oraz z projektowanej jezdni serwisowej drogi wojewódzkiej 634 zlokalizowanej poza granicą obszaru planu;

a) obsługa terenu 2U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD, 03KDD, 02KDL i 03KDL;

a) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 pkt.3;

5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej ustala się minimum 3 miejsce parkingowe na 100m2 powierzchni użytkowej, w tym 10% jako miejsca parkingowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce parkingowe;

6) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 ;

7) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU, 2PU, 3PU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowa usługowa w formie wolnostojącej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70 % ;

b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,1;

d) wysokość zabudowy do 14,0 m, przy czym max 3 kondygnacje nadziemne;

e) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20º do 40°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;;

f) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

g) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;

h) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości i beżu;

i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

a) powierzchnia działki dla terenów 1PU i 2PU nie mniejsza niż 3000 m^2,

b) powierzchnia działki dla terenów 3PU nie mniejsza niż 2000 m^2,

c) szerokość frontu działki dla terenów 1PU, 2PU, 3PU nie mniejsza niż 30 m;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługa terenu 1PU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD,02KDD oraz z projektowanej jezdni serwisowej drogi wojewódzkiej 634;

b) obsługa terenu 2PU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD,03KDD, 03KDL;

c) obsługa terenu 3PU z projektowanej jezdni serwisowej drogi wojewódzkiej 634;

d) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w§10 pkt.3;

5) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla:

a) zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów ustala się minimum 35 miejsce parkingowe na 100 zatrudnionych;

b) z zabudowy usługowej ustala się minimum 3 miejsce parkingowe na 100m2 powierzchni użytkowej, w tym 10% jako miejsca parkingowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce parkingowe;

6) na obszarach narożnych na niebezpieczeństwo powodzi obowiązuje zakaz utwardzania terenu;

7) na obszarach o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków nowo projektowane obiektów budowlane wymagają odpowiednich rozwiązań techniczno-budowlanych uwzględniających istniejące uwarunkowania gruntowo-wodne;

8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;

9) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe – rowy melioracyjne;

2) zakaz poprzecznego grodzenia;

3) możliwość lokalizowania pomostów i mostów samochodowych i pieszych;

4) zakaz zabudowywania i przykrywania rowów melioracyjnych, za wyjątkiem tych odcinków, które stanowić będą przedłużenie ciągów komunikacyjnych;

5) dopuszczenie przebudowy koryta rowów melioracyjnych;

6) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;

7) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§20. 1. Ustalenia dla poszczególnych terenów dróg:

Lp.	Symbol odcinka drogi oznaczonego na rysunku planu	Droga publiczna	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających	Ustalenia dodatkowe	Uwagi
1.	01KDL	+	lokalna	20,0 - 40,0 m	min. chodnik jednostronny	droga projektowana
3.	02KDL	+	lokalna	12,0 m	min. chodnik jednostronny	droga istniejąca/ poszerzana
4.	03KDL	+	lokalna	12,0 m	min. chodnik jednostronny	droga projektowana
5.	01KDD	+	dojazdowa	10,0 m	min. chodnik jednostronny	droga projektowana
6.	02KDD	+	dojazdowa	10,0 m	min. chodnik jednostronny	droga projektowana
7.	03KDD	+	dojazdowa	10,0 m	min. chodnik jednostronny	droga projektowana
8.	04KDD	+	dojazdowa	10,0-24,0m	min. chodnik jednostronny	droga częściowo istniejąca/ projektowana
9.	05KDD	+	dojazdowa	10,0 m	min. chodnik jednostronny	droga istniejąca/ poszerzana

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie
/-/ Marcin Dutkiewicz