

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Wołominie**  
**z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej  
oraz terenem kolejowym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XIX-38/2016 Rady Miejskiej W Wołominie z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin zatwierdzonego uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ze zm. <sup>2)</sup>), Rada Miejska w Wołominie uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Zakres regulacji**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

**2.** Plan obejmuje obszar położony w mieście Wołomin, którego granice, wskazane na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią, wyznaczają:

- 1) od południowego zachodu: oś jezdni ulicy Piłsudskiego;
- 2) od południowego wschodu: granica terenu kolejowego;
- 3) od północnego wschodu: oś jezdni ulicy Laskowej;
- 4) od północnego zachodu: oś jezdni ulicy Armii Krajowej.

**3.** Do uchwały dołącza się:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.1** W planie ustala 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 kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) 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;

1) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349 i 1432.

2) Zmiany Studium uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r. i Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r.

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice i linie rozgraniczające:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów i ich oznaczenia porządkowe, oznaczone na rysunku planu identyfikatorami literowymi i numerami;
- 3) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej:
  - a) linie zabudowy obowiązujące,
  - b) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) oznaczenia inne:
  - a) wymiarowanie (m),
  - b) **pas technologiczny** od linii elektroenergetycznej 15kV.

2. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych:

- 1) obszar najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (tożsamy z obszarem planu);
- 2) granica strefy ochronnej terenu kolejowego (granica terenu zamkniętego kolejowego tożsama jest z południowo-wschodnią granicą planu);
- 3) potencjalny zasięg uciążliwości od komunikacji kolejowej (100 m).

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 2) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, o powierzchni zabudowy maksimum 12 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,5 m;
- 3) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie mogą być wysunięte nadziemne i podziemne części budynków, bez uwzględnienia: balkonów, werand, ganków, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków, a także elementów ocieplenia;
- 4) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania nadziemnej, zewnętrznej ściany budynku, bez uwzględnienia: wycofań stanowiących maksimum 30% powierzchni elewacji, balkonów, okapów i nadwieszonych

- wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków oraz elementów ocieplenia;
- 5) **ogólnodostępności** – należy przez to rozumieć taki sposób użytkowania obiektu, jego części lub terenu, w którym umożliwiające jest publiczne korzystanie z niego, a którego zamknięcie w celach bezpieczeństwa możliwe jest wyłącznie w określonym czasie;
  - 6) **minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni tej działki;
  - 7) **pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego** – należy przez to rozumieć zabudowę położoną najbliższej linii rozgraniczającej terenu od strony terenu kolejowego;
  - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia budynków i terenów, jedyne lub dominujące na danym terenie, to jest zajmującego minimum 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na każdej działce budowlanej a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym minimum 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 10) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono odmienne od innych przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;
  - 11) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;
  - 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną a dla usług zlokalizowanych w budynkach mieszkalno-usługowych poza lokalem usługowym.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub znaczeniem słownikowym.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru**

§ 5.1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 4) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 5) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, określone w ust. 1.

3. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDZ i KDD.

4. Ustala się linie rozgraniczające teren drogi publicznej klasy zbiorczej 1KDZ jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD do 6KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dotyczące lokalizowania zabudowy - nakaz sytuowania zabudowy w następujący sposób:
  - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

- b) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu dopuszcza się przebudowę i remont,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu od strony drogi publicznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, wysokość obiektów technologicznych, inżynierskich (w szczególności kominów, maszynowni i szybów dźwigowych, masztów) nie więcej niż 30 m; przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy należy elementy te wycofać w stosunku do elewacji budynku o min. 2 m;
  - 3) dopuszcza się maksimum dwie kondygnacje podziemne w budynku, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych i z zastrzeżeniem § 10 pkt 3;
  - 4) ustala się kolorystykę i materiały wykończeniowe obiektów budowlanych:
    - a) elewacje o niskiej intensywności zabarwienia z użyciem odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły, drewna,
    - b) dachy o jednakowej lub podobnej kolorystyce pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu;
  - 5) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody, w szczególności drzew wskazanych na rysunku planu;
- 2) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do ziemi;
- 4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) zakaz samowolnych zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 8) nakaz ochrony wód podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy, poziom wodonośny występuje na głębokości około 40 – 50 metrów), nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
  - a) nakaz przestrzegania przepisów odrębnych oraz ustaleń §12 pkt 3-5,
  - b) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na rysunku planu oznacza się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków: budynek mieszkalny ul. Piłsudskiego 8 (drewniany, letniskowy, z XIX/XX w.);
- 2) dla obiektu wskazanego w pkt. 1 należy zachować bryłę, geometrię dachów i wystrój elewacji – podziały, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, detale a także stosować materiały wykończenia oraz stolarkę okienną i drzwiową nawiązujące do oryginalnych oraz zachować charakterystyczne piętrowe werandy;
- 3) nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9.1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) dla terenów MN i MN/U – dla zabudowy wolnostojącej 500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup> na segment,
  - b) dla terenu MW/U – 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu U – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
  - a) dla terenów MN i MN/U – 15 m,
  - b) dla terenu MW/U – 18 m,
  - c) dla terenu U – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°, z wyłączeniem działek narożnych.

2. Na terenach objętych planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego;
- 2) zakaz lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego; lokalizacja budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 3) na terenie położonym w potencjalnym zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej ustalonym na podstawie przepisów odrębnych i oznaczonym na rysunku planu, ustala się zasadę ograniczania emisji hałasu oraz drgań, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi a także eliminujących negatywny wpływ drgań generowanych przejazdami pociągów, zarówno na konstrukcję budynków jak i na ludzi przebywających w pomieszczeniach usytuowanych w budynkach zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania linii kolejowej, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku i zapewnienie wymaganej izolacyjności przegród zewnętrznych;
- 4) zagospodarowanie terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi. W przypadku likwidacji linii ograniczenia tracą moc.

§ 11.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zachowuje się i wyznacza przebiegi dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, przyjmuje się hierarchię funkcjonalną dróg, wyznacza się linie rozgraniczające dróg oraz ustala szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających na odcinkach położonych w obszarze planu;
- 2) zachowuje się i wyznacza przebieg drogi zapewniającej powiązania z układem zewnętrznym: części Al. Armii Krajowej, jako ulicy zbiorczej 1KDZ;
- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi 1KDD do 6KDD;
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:
  - a) szerokości nie mniejszej niż 6 m,
  - b) dla dróg nieprzelotowych na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m a dla dróg pełniących rolę dróg pożarowych 20 x 20 m.

2. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 2) nakaz zapewnienia następujących minimalnych wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem pkt. 3:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m<sup>2</sup> i minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 60 m<sup>2</sup>,
  - c) dla obiektów administracji i usług biurowych - 25 miejsc do parkowania 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 30 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla hurtowni - 5÷15 miejsc do parkowania /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla restauracji i kawiarni - 35 miejsc do parkowania /100 miejsc konsumpcyjnych,
  - g) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca do parkowania / 1 gabinet,
  - h) dla hoteli minimum 35 miejsc do parkowania / 100 łóżek,
  - i) dla klubów i domów kultury - 20 miejsc do parkowania /100 użytkowników jednocześnie,
  - j) dla banków - 40 miejsc do parkowania /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - k) dla pozostałych usług - 20 miejsc do parkowania / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) miejsca do parkowania dla usług należy przewidzieć jako ogólnodostępne;
- 4) na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się usytuowanie infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu lub wzdłuż granic działek budowanych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakaz zaopatrzenia w wodę w oparciu o rozbudowę lokalnej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest istniejąca lub projektowana sieć wodociągowa o minimalnej średnicy rur Ø 100 mm,
  - b) nakaz zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) nakaz odprowadzenia ścieków do systemu kanalizacji w układzie rozdzielczym; odbiornikiem ścieków bytowych z obszaru planu jest istniejący i projektowany system kanalizacji sanitarnej w układzie rozdzielczym o minimalnej średnicy rur Ø 200 mm,
  - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych oraz ziemi;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) obowiązek zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej; możliwość stosowania infiltracji powierzchniowej, retencji terenowej (zbiorniki retencyjne) i podziemnej oraz powtórnego wykorzystania wód do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - b) możliwość odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej; odbiornikiem ścieków deszczowych jest istniejąca lub projektowana kanalizacja deszczowa o minimalnej średnicy rur Ø 200 mm,
  - c) wody opadowe i roztopowe z terenów jezdni, parkingów i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego, przed odprowadzeniem do ziemi lub kanalizacji deszczowej należy oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) wykorzystanie jako źródła zaopatrzenia w ciepło miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci gazowej, elektroenergetycznej, energii słonecznej lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
  - b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) gazyfikację zgodnie z przepisami odrębnymi, przewodami o średnicy min.32 mm,

- b) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych należy zarezerwować trasy dla sieci gazowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,
  - b) zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
  - c) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych,
  - d) dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW jako odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
  - a) możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,
  - b) zakaz budowy nowych, nadziemnych linii telekomunikacyjnych,
  - c) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, maksymalna wysokość obiektów według § 6 pkt 2;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

§ 13.1. Dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

2. Zakazuje się, z zastrzeżeniem zapisów szczegółowych dla terenów, lokalizowania obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

§ 14. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) 30% dla terenów MN, MN/U, MW/U i U;
- 2) dla pozostałych 0,0%.

§ 15. Ustala się uwzględnianie ustaleń szczegółowych łącznie z ustaleniami ogólnymi.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, miejsca do parkowania, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
  - a) budynki wolnostojące lub budynki w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,
  - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dla zabudowy wolnostojącej minimum 500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej minimum 400 m<sup>2</sup> na segment,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych górna krawędź elewacji frontowej do 8 m, wysokość kalenicy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
  - g) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 30 do 42° lub płaskie;
- 3) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) obsługa komunikacyjna:

- a) teren 1MN i 2MN: z drogi 2KDD (ul. Sławkowska),
- b) teren 3MN: z dróg 2KDD (ul. Sławkowska), 4KDD i 5KDD (ul. Nowosławkowska),
- c) teren 4MN: z dróg 2KDD (ul. Sławkowska) i 5KDD (ul. Nowosławkowska).

§ 17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa nieuciążliwa, realizowane oddzielnie lub łącznie, przy czym dla działek obsługiwanych komunikacyjnie wyłącznie z dróg 4KDD i 5KDD wyklucza się zabudowę wymagającą doprowadzenia dróg pożarowych,
  - b) dopuszczalne: miejsca do parkowania, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
  - a) budynki wolnostojące lub budynki w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,
  - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - dla zabudowy wolnostojącej minimum 500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej minimum 400 m<sup>2</sup> na segment,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych górna krawędź elewacji frontowej do 8 m, wysokość kalenicy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
  - g) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 30 do 42° lub płaskie;
- 3) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”;
- 4) obsługa komunikacyjna: z dróg 1KDZ (Al. Armii Krajowej), 2KDD (ul. Sławkowska), 4KDD, 5KDD (ul. Nowosławkowska), 6KDD (ul. Józefa Piłsudskiego).

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa, realizowane oddzielnie lub łącznie,
  - b) dopuszczalne: miejsca do parkowania, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
  - a) budynki wolnostojące,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,
  - c) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego, z zastrzeżeniem lit.c,
  - d) dopuszcza się takie kształtowanie zabudowy (rozmieszczenie pomieszczeń, rozwiązania techniczne) aby funkcja usługowa stanowiła przesłonę dla funkcji mieszkaniowej,
  - e) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - dla zabudowy wolnostojącej minimum 500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej minimum 400 m<sup>2</sup> na segment,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,0, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych górna krawędź elewacji frontowej do 8 m, wysokość kalenicy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 5 m,
  - i) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 30 do 42° lub płaskie;
- 3) obsługa komunikacyjna: z dróg 2KDD (ul. Sławkowska) i 3KDD (ul. Kolejowa).

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:



- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa nieuciążliwa, realizowane oddzielnie lub łącznie,
  - b) dopuszczalne: miejsca do parkowania, zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna,
  - c) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej dopuszcza się zachowanie, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i remont, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, takich parametry zabudowy i warunki zagospodarowania terenu;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
- a) budynki wolnostojące,
  - b) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego, z zastrzeżeniem lit.c,
  - c) dopuszcza się takie kształtowanie zabudowy (rozmieszczenie pomieszczeń, rozwiązania techniczne) aby funkcja usługowa stanowiła przesłonę dla funkcji mieszkaniowej,
  - d) dopuszcza usługi o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup> dla jednego lokalu handlowego,
  - e) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,2, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,0,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków 15 m (4 kondygnacje nadziemne),
  - i) minimalna wysokość zabudowy w tym budynków 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
  - j) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 30 do 42° lub płaskie;
- 3) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”;
- 4) obsługa komunikacyjna: z dróg 1KDZ (Al. Armii Krajowej), 1KDD (ul. Laskowa), 2KDD (ul. Sławkowska) i 3KDD (ul. Kolejowa).

§ 20. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa, z wyłączeniem usług z zakresu zdrowia, opieki społecznej i oświaty,
  - b) dopuszczalne: miejsca do parkowania, zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:
- a) budynki wolnostojące,
  - b) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 2,0, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,0,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków 16 m (4 kondygnacje nadziemne),
  - f) minimalna wysokość zabudowy w tym budynków 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
  - g) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 30 do 42° lub płaskie;
- 3) obsługa komunikacyjna: z drogi 6KDD (ul. Józefa Piłsudskiego).

§ 20. Dla terenu dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy zbiorczej, z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 2) ustala się przystosowanie do komunikacji autobusowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków;
- 4) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 5) zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
1.	<b>1KDZ</b>	zbiorcza	zmienna od 6,7 do 8,1 m w granicach planu;	Armii Krajowej

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
			teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona południowa linia rozgraniczająca	(droga powiatowa nr 4357W)

§ 21. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD** i **6KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy dojazdowej, z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 2) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 3) zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
1.	<b>1KDD</b>	dojazdowa	w granicach planu zmienna od 2,9 do 4,3 m; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona zachodnia linia rozgraniczająca	Laskowa
2.	<b>2KDD</b>	dojazdowa	zmienna od 8,5 do 10,3 m	Sławkowska
3.	<b>3KDD</b>	dojazdowa	14,5 m	Kolejowa
4.	<b>4KDD</b>	dojazdowa	7,8 m z rozszerzeniem na plac do zawracania ,samochodów	
5.	<b>5KDD</b>	dojazdowa	9,5 m z rozszerzeniem na plac do zawracania samochodów	Nowosławkowska
6.	<b>6KDD</b>	dojazdowa	zmienna od 6,1 do 6,5 m w granicach planu; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona wschodnia linia rozgraniczająca	Józefa Piłsudskiego

## Rozdział V Postanowienia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie