

- projekt -

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Graniczna” położonego pomiędzy ulicami: Kresowa, Graniczna, teren ujęcia wody, ulica Lipiny Kąty w Wołominie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVIII-263/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 listopada 2005 r. w sprawie przystąpienia do **sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Graniczna”, położonego pomiędzy ulicami: Kresowa, Graniczna, teren ujęcia wody, ulica Lipiny Kąty w Wołominie**, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami 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 wstępne**

**§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Graniczna” położonego pomiędzy ulicami: Kresowa, Graniczna, teren ujęcia wody, ulica Lipiny Kąty w Wołominie, zwany dalej „planem”.**

**2. Granice obszaru objętego planem** oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1.

**3. Ponadto załącznikami do uchwały są:**

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – 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.

**§ 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 kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników 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;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

**§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.**

**2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych: **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej: **MNe**;
- 4) tereny lasu: **ZL**;
- 5) tereny zalesień: **ZL1**;
- 6) teren zieleni urządzonej: **ZP**;
- 7) tereny zieleni nieurządzonej: **ZNU**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych: **KDW**;
- 11) teren komunikacji pieszo-rowerowej: **KPR**;
- 12) teren infrastruktury wodociągowej: **IW**.

**3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 8) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV.

**4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:**

- 1) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15kV;
- 2) słupowa stacja transformatorowa;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 5) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 7) rów odwadniający.

**§ 4. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) **"dach płaski"** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 2) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **"nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu"** należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 2, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 4) **"przeznaczenie podstawowe"** należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **"przeznaczenie dopuszczalne"** 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 terenów niezabudowanych nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) **"teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 7) **"udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć: działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem na którym prowadzona jest działalność, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

**2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub znaczeniu słownikowym.**

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

### § 5. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) ustala się następujące odległości linii zabudowy od terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) KDL i KDD: 6 m;
  - b) KDW, KPJ, KPR: 5 m.
- 3) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach, schody zewnętrzne, podesty, rampy, tarasy zlokalizowane na poziomie terenu, podjazdy dla niepełnosprawnych;
- 4) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
  - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich: przebudowy, remontów w sposób niewykraczający poza istniejące parametry;
  - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, remontu, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich.
- 5) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 6 m.

### 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) dla terenów **MN, MNe** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dla terenu **MN/U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) dla terenu **ZP** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) nakazuje się zachowanie rowów odwadniających z możliwością remontów, przebudowy, skanalizowania lub przełożenia oraz budowy przepustów i kładek;
- 8) nakazuje się zachowanie ciągłości rowów odwadniających, z nakazem zachowania dostępności do rowu w odległości 5 m od jego górnej krawędzi.
- 9) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności 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), w granicach których znajduje się cały obszar planu, poprzez zakaz magazynowania, spalania i recyklingu odpadów.

### 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - a) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **MN** dla zabudowy w formie wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **MN** w formie bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **MNe** – 1200 m<sup>2</sup>;
  - d) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **MN/U** dla zabudowy w formie wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>;
  - e) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **MN/U** w formie bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>;
  - f) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **MN/U** w formie szeregowej – 250 m<sup>2</sup>;
  - g) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
  - h) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70° ÷ 110°.

- 3) ustalenia zawarte w pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.
- 4) ustala się wydzielenie działek tak, aby ich granice od strony ulic, placów lub innych miejsc i przestrzeni publicznych były zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

#### **4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) W zakresie układu drogowo – ulicznego:
  - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: **1.KDL** – ul. Lipiny Kąty, **2.KDL** – ul. Graniczna, **3.KDL**, **1.KDD** – ul. Kresowa, **2.KDD**, **3.KDD**, **4.KDD**;
  - b) ustala się że ul. Graniczna i Lipiny Kąty realizują powiązania ponadlokalne;
  - c) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się komunikację zbiorową w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej;
- 3) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i komunikacji pieszo-rowerowej;
- 4) w zakresie parkowania:
  - a) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
    - 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> użytkowej powierzchni usług administracji i biur lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> użytkowej powierzchni usług handlu, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - b) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) nakazuje się realizację miejsc do parkowania (dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania) na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
  - d) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkalnych;
    - garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej.
- 5) ustala się:
  - a) wydzielenie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek o szerokościach minimum:
    - 6 m dla dojazdu od 1 do 6 działek;
    - 8 m dla dojazdu do powyżej 6 działek;
  - b) dla dróg nieprzelotowych wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o wymiarach minimum – 12,5 m x 12,5 m.

#### **5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
  - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy: lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, z wyłączeniem terenów **ZL**;
  - c) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m;
  - d) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących sieci.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  90 mm;
  - b) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  65 mm.
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub zbiorników retencyjnych;

- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o przekroju min.  $\varnothing$  150.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
  - dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
  - dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  32 mm;
  - dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
  - dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
  - dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł zasilanych paliwem niskoemisyjnym.
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
  - na terenach: **MN, MN/U, MNe** dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wołomin;
  - nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

#### **6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**

- zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

#### **§ 6. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na:**

- 30% - słownie: trzydzieści procent dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MN/U, MNe**;
- 0% - słownie: zero procent dla pozostałych terenów.

### **Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN ustala się:**

##### **1. Przeznaczenie terenów:**

- podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- dopuszcza się lokalizowanie:
  - obiektów małej architektury,
  - zieleni urządzonej;
  - dojazdów;
  - uzbrojenia terenu
  - wyłącznie 1 budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska parkingowe;
- zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji.

##### **3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 40%;
- ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;

- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych: 10 m i 2 kondygnacje nadziemne;
  - b) gospodarczych i garażowych: 6 m i 1 kondygnacja nadziemna.
- 5) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45°;
- 6) ustala się stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 7) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 8) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
  - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego beżowego i żółtego,
  - b) dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
  - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji.

#### **4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) teren **1.MN** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 50 m i 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) teren **4.MN** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
  - a) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
  - c) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
  - d) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 2 a i b.

#### **§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U ustala się:**

##### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne: zabudowa usług nieuciążliwych.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w formie szeregowej na terenach **1.MN/U i 4.MN/U**;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków o funkcjach: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) zieleni urządzonej;
  - d) dojazdów;
  - e) uzbrojenia terenu;
  - f) wyłącznie 1 budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska parkingowe
- 4) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy.

##### **3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 40%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10 m i 2 kondygnacje nadziemne;
  - b) gospodarczych i garażowych: 6 m i 1 kondygnacja nadziemna.
- 5) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45°;
- 6) ustala się stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 7) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 8) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

9) ustala się kolorystykę elewacji budynków:

- a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego beżowego i żółtego,
- b) dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
- c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) tereny **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U i 4.MN/U** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
  - a) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
  - c) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
  - d) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 1 a i b.
- 2) tereny **1.MN/U i 4.MN/U** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

**§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.MNe, 2.MNe, 3.MNe, 4.MNe, 5.MNe ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) zieleni urządzonej;
  - c) dojazdów;
  - d) uzbrojenia terenu;
  - e) wyłącznie 1 budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska parkingowe.
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny.

**3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 25%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych: 9 m i 2 kondygnacje nadziemne;
  - b) gospodarczych i garażowych: 6 m i 1 kondygnacja nadziemna.
- 5) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie: 20° - 45°;
- 6) ustala się stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 7) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 8) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
  - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego beżowego i żółtego,
  - b) dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
  - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) teren **5.MNe** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
  - a) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m.

- c) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
- d) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 1 a i b.

**§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.ZP ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: zieleń urządzona.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) uzbrojenia terenu.

**3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

**§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.ZNU, 2.ZNU ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: zieleń nieurządzona.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) uzbrojenia terenu.

**3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) tereny 1.ZNU i 2.ZNU częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
  - a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
  - b) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
  - c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 1 a.

**§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.IW ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: teren infrastruktury wodociągowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) uzbrojenia terenu.

**3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 30%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;
- 5) ustala się stosowanie dachów płaskich;
- 6) ustala się stosowanie kolorystyki elewacji budynków w kolorze białym oraz w tonacji szarości, beżu oraz żółci.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) teren w całości znajduje się w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, w jej zasięgu obowiązują przepisy odrębne.

**§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: las.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zakazuje się zabudowy.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**



- 1) teren **3.ZL** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
  - a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
  - b) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
  - c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 3 pkt 1 a.

**§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.ZL1, 2.ZL1 ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: zalesienie;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zakazuje się zabudowy;

**§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury,
- b) zieleni urządzonej;
- c) uzbrojenia terenu.

- 2) na terenie **3.KDL** nakazuje się zachowanie ciągłości rowu odwadniającego, z możliwością przykrycia.

**3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu: **1.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu;
- b) dla terenu: **2.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu;
- c) dla terenu: **3.KDL** na 12 m.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) teren **1.KDL** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) tereny **1.KDL** i **3.KDL** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) tereny **1.KDL**, **2.KDL** i **3.KDL** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
  - a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
  - b) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
  - c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 3 a.

**§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) zieleni urządzonej;
- c) uzbrojenia terenu.

- 2) na terenach **3.KDD** i **4.KDD** nakazuje się zachowanie ciągłości rowów odwadniających, z możliwością przykrycia.

**3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu: **1.KDD** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała szerokość drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu;
- b) dla terenu: **2.KDD** na min. 10 m;
- c) dla terenu: **3.KDD** na min. 10 m;

d) dla terenu: **4.KDD** na min. 10 m;

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) teren **3.KDD** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
  - a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
  - b) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
  - c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 1 a.
- 2) teren **1.KDD** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od cmentarza – 50 m i 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

**§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) zieleni urządzonej;
  - c) uzbrojenia terenu.

**3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu: **1.KDW** na min. 9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla terenu: **2.KDW** na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) dla terenu: **3.KDW** na min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) dla terenu: **4.KDW** na min. 8 m;
  - e) dla terenu: **5.KDW** na min. 8 m;
  - f) dla terenu: **6.KDW** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - g) dla terenu: **7.KDW** na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

**§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.KPR ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: ciąg pieszo-rowerowy.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury;
  - b) uzbrojenia terenu.

**3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) teren częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
  - a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m;
  - b) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych;
  - c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia ust. 4 pkt 1 a.

**Rozdział 4  
Przepisy końcowe**

**§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.**

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