

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 2023 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin
- ETAP II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie nr XXXVIII-57/2017 z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin zmienioną uchwałą nr XLVIII-23/2018 z dnia 31 stycznia 2018 r. 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.¹⁾), Rada Miejska w Wołominie uchwała, co następuje:

Rozdział I
Zakres regulacji

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP II, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

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

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

1) Zmiany Studium uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r., Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., uchwałą Nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021 r., rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-I.4131.115.2021.JF z dnia 14.06.2021 r. oraz uchwałą Nr LIII-106/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2022 r.

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) 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 osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - d) obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - kapliczka murowana z I poł. XX w.,
 - e) wymiarowanie (w metrach),
 - f) przeznaczenie terenów;
- 2) informacje planu wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (cały obszar planu):
 - strefa ochrony urbanistycznej WOChK,
 - strefa zwykła WOChK (pozostały obszar planu),
 - b) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią:
 - o prawdopodobieństwie 1%,
 - o prawdopodobieństwie 10%,
 - c) granice głównego zbiornika wód podziemnych (cały obszar planu),
 - d) strefy ograniczeń zabudowy wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacji.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni;
- 2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej mogą być usytuowane nadziemne i podziemne części budynków w stosunku do linii rozgraniczającej innego terenu, bez uwzględnienia zlokalizowanych w obrębie linii rozgraniczających terenu balkonów, werand, ganków, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie jedyne lub dominujące, to jest obejmujące minimum 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym minimum 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – 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;
- 5) **systemie NCS** (Natural Color System) – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający

na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy poprzez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci - Y, czerwieni - R, błękitu - B i zieleni - G lub N w przypadku kolorów achromatycznych;

- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

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) teren usług oświaty – oznaczony na rysunku planu symbolem UO;
- 2) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 5) teren łąk - oznaczony na rysunku planu symbolem RZ;
- 6) tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 7) tereny ciągów pieszo-jezdnych – oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;
- 8) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 10) 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 usług oświaty II.1UO, usług sportu i rekreacji II.1US oraz dróg publicznych klasy głównej II.1KDG, klasy zbiorczej II.1KDZ, klasy dojazdowej od II.1KDD do II.5KDD oraz ciągów pieszo-jezdnych II.1KPJ i II.2KPJ.

4. Ustala się linie rozgraniczające terenów usług oświaty II.1UO, usług sportu i rekreacji II.1US oraz dróg publicznych klasy głównej II.1KDG, klasy zbiorczej II.1KDZ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy dojazdowej od II.1KDD do II.5KDD oraz ciągów pieszo-jezdnych II.1KPJ i II.2KPJ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dotyczące lokalizowania zabudowy:
 - a) ustala się lokalizowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy i wymiarami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w strefach ograniczeń zabudowy wynikających z przepisów odrębnych ustala się zachowanie odległości:
 - min. 8 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy głównej KDG i klasy zbiorczej KDZ,
 - min. 5 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD i ciągów pieszo-jezdnych KPJ,
- 2) 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, które są niezgodne z ustaleniami planu;
 - 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.
- 3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, wysokość obiektów technologicznych, inżynieryjnych (w szczególności kominów, masztów) nie więcej niż 30 m; dla istniejących obiektów wyższych niż ustalone w planie dopuszcza się ich przebudowę i remont;
 - 4) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury wysokości do 3 m;
 - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od strony drogi publicznej;
 - 6) dopuszcza się maksimum jedną kondygnację podziemną w budynku, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;
 - 7) na powierzchniach tynkowanych nakazuje się stosowanie kolorów o odcieniach według systemu NCS, posiadających do 20% domieszki czerni oraz do 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonego przedziału na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 25% powierzchni danej elewacji oraz na tej części budynku, na której prezentowane jest logo firmy wraz z właściwą dla niego kolorystyką;
 - 8) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych - np. aluminium, miedź, stal, stal nierdzewna, szkło, drewno, beton, ceramika i kamień;
 - 9) ustala się zasady kształtowania i kolorystykę dachów:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
 - b) na dachach spadzistych ustala się utrzymanie jednakowej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu.

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

- 1) nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 2) w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się następujące zasady ochrony rowów odwadniających oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym:
 - a) nakazuje się zachowanie ciągłości przepływu wód w rowach odwadniających, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie rowów odwadniających oraz zmiany ich lokalizacji w obrębie terenu,
 - c) dopuszcza się miejscowe przekrycie, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem;
- 5) nakazuje się ochronę 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) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do rowów, wód gruntowych i do ziemi,
 - b) nakaz przestrzegania przepisów odrębnych oraz ustaleń §13 pkt 3-5,
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem §13 pkt 10 lit. b;
- 6) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska:
 - a) dla terenu oświaty UO jako „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN jako "terenów zabudowy

- mieszkańciewej jednorodzinnej",
- c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MNU jako "terenów mieszkaniowo-usługowych";
- 7) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać i potencjalnie znacząco na środowisko, z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
- 8) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: wskazuje się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - kapliczka murowana z I poł. XX w., dla którego ustala się zachowanie z dopuszczeniem remontu.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 10.1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenu UO – 2000 m²,
 - b) dla terenu US – 2000 m²,
 - c) dla terenów MNU – 1000 m²,
 - d) dla terenów MN – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) dla terenu UO – 20 m,
 - b) dla terenu US – 20 m,
 - c) dla terenów MNU – 20 m,
 - d) dla terenów MN – 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 obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na rysunku planu wskazuje się informacyjnie obszary o utrudnionych warunkach posadowienia.

§ 12. 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 dróg zapewniających powiązania z układem zewnętrznym: ul. Witosza (II.1KDG) jako drogi klasy głównej i ul. Radzymińskiej (II.1KDZ) jako drogi klasy zbiorczej;
- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi klasy głównej (II.1KDG), klasy zbiorczej (II.1KDZ), klasy dojazdowej od II.1KDD do II.5KDD oraz ciągi pieszo-jezdne II.1KPJ i II.2KPJ, przy czym obsługę działek z drogi wojewódzkiej II.1KDG dopuszcza się wyłącznie w przypadku braku możliwości ich obsługi komunikacyjnej z dróg KDD i KPJ, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:
 - a) minimum 6 m dla dojazdu od 1 do 6 działek budowlanych;
 - b) minimum 8 m dla dojazdu powyżej 6 działek budowlanych;
 - c) 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 lokalizację dróg rowerowych w terenie II.1RZ, II.1US oraz II.1UO;
- 3) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.;
- 4) dla usług należy przewidywać miejsca do pakowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- 1) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania według wskaźników, z zastrzeżeniem pkt.3 i 5-6:
 - a) dla funkcji mieszkalnej - 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług, w tym handlu i biur - 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na lokal, z zastrz. lit. c-f,
 - c) dla szkół - 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - d) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - e) dla hoteli minimum 35 miejsc do parkowania na 100 łóżek,
 - f) dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;
- 3) miejsca do parkowania dla usług należy przewidzieć jako ogólnodostępne;
- 4) dla terenu szkoły dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych zlokalizowanych w obrębie przyległych dróg publicznych;
- 5) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia;
- 6) 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.

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

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych na warunkach przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się usytuowanie infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest istniejąca lub projektowana sieć wodociągowa o minimalnej średnicy rur Ø 50 mm,
 - b) dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu realizacji sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się budowę ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych oraz ujęć wody podziemnej na potrzeby technologiczne na warunkach przepisów odrębnych,
 - d) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) nakazuje się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej o minimalnej średnicy rur ø 50 mm,
 - b) dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
 - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni dla

- działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m² i szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia ich nadmiaru do rowów lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu; minimalna średnica rur \varnothing 50 mm,
 - b) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów do rowów lub ziemi po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu; minimalna średnica rur \varnothing 50 mm,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakazuje się stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia lub zbiorników stałych,
 - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy \varnothing 32 mm;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakazuje się 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, z dopuszczeniem wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
 - c) nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;
 - 9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
 - a) dopuszcza się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,
 - b) zakazuje się budowy nowych, nadziemnych linii telekomunikacyjnych oraz nakazuje się stopniową wymianę sieci nadziemnej na kablową,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, maksymalna wysokość obiektów według § 6 pkt 3;
 - 10) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) obowiązują przepisy odrębne oraz gminne przepisy porządkowe, w tym dotyczące zasad segregacji,

- b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

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

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

§ 15. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów MNU i MN - 30%;
- 2) dla terenów pozostałych – 0%.

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

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi oświaty,
 - b) uzupełniające: usługi rekreacji i sportu, usługi kultury;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych, wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem, takimi jak: szatnie i zaplecze sanitarne, wypożyczalnie sprzętu sportowego, powierzchnie magazynowe oraz zaplecza technicznego i administracyjnego, garaże,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w budynku o przeznaczeniu podstawowym,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m², z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. c dla potrzeb:
 - lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak w lit. c,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%,
 - g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy 13 m, w tym:
 - dla budynków usługowych - 13 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich na halach sportowych, budynkach gospodarczych i garażowych;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd z ul. Witosza (II.1KDG) na warunkach przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych podziemnych pod boiskami i terenami zieleni.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **II.1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji,
 - b) uzupełniające: usługi służące funkcji podstawowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych takich jak np. boiska trawiaste, korty tenisowe, place zabaw, itp., wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem, takimi jak: szatnie i zaplecze sanitarne, wypożyczalnie sprzętu sportowego, powierzchnie magazynowe oraz zaplecza technicznego i administracyjnego, garaży,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych, w tym zbiorników retencyjnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację wód powierzchniowych, komunikacji pieszej i rowerowej,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m², z zastrzeżeniem lit. d,
 - e) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. c dla potrzeb:
 - lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak w lit. c,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%,
 - h) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m (1 kondygnacja nadziemna),
 - k) dachy płaskie;
- 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (część terenu, zgodnie z rysunkiem planu) ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 9, w tym m.in. nakazuje się zachowanie ukształtowania oraz rzędnych wysokościowych terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna: z drogi II.1KDG na warunkach przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.1MNU**, **II.2MNU**, **II.3MNU** i **II.4MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
 - b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenu II.2MNU dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, bez zwiększania uciążliwości dla działek sąsiadujących,
 - b) budynki realizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. c dla potrzeb:
 - lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, przy czym nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w lit. c,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,
 - g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych 12 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
- j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych;
- 3) obsługa komunikacyjna: obsługę działek z drogi wojewódzkiej II.1KDG dopuszcza się wyłącznie w przypadku braku możliwości ich obsługi komunikacyjnej z dróg KDD i KPJ, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.1MN, II.2MN, II.3MN, II.4MN i II.5MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki realizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m², z zastrzeżeniem lit. c;
 - c) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b dla potrzeb:
 - lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, przy czym nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w lit. b,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,
 - f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy: 1,4,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 12 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych;
- 3) dla terenów **II.1MN** w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (część terenu, zgodnie z rysunkiem planu) ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 9, w tym m.in. nakazuje się zachowanie ukształtowania oraz rzędnych wysokościowych terenu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.1RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: łąki, pastwiska,
 - b) uzupełniające: terenowe urządzenia sportu i rekreacji (tj. drogi rowerowe, boiska, przystań rzeczna), zbiornik retencyjny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie turystyczne w formie urządzeń terenowych,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;
- 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (część terenu, zgodnie z rysunkiem planu) ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 9, w tym m.in. nakazuje się zachowanie ukształtowania oraz rzędnych wysokościowych terenu.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolem **II.1ZL, II.2ZL, II.3ZL, II.4ZL, II.5ZL, II.6ZL i II.7ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia

gruntu na cele nieleśne.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.1KPJ** i **II.2KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciągi pieszo-jezdne;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu **II.1KPJ** - minimum 8 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania,
 - b) dla terenu **II.2KPJ** - minimum 8 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania,

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.1KDG** (ul. Witosa - droga wojewódzka 635) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: w części północnej minimum 16,6 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona wschodnia linia rozgraniczająca; w części południowej minimum 18,8 m.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.1KDZ** (ul. Radzymińska) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: minimum 8,4 m w granicach obszaru planu; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona wschodnia linia rozgraniczająca.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **II.1KDD**, **II.2KDD**, **II.3KDD**, **II.4KDD** (ul. Dobra) i **II.5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **II.1KDD** - 10 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania,
 - b) **II.2KDD** - minimum 10 m,
 - c) **II.3KDD** - minimum 10 m,
 - d) **II.4KDD** - minimum 8,5 m,
 - e) **II.5KDD** - minimum 3,5 m w obszarze planu, ustalona północna linia rozgraniczająca drogi.

Rozdział V

Postanowienia końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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