

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedle Wołominiek w Wołominie – część H

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLVII-55/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 23 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do **sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominiek w Wołominie – część H**, stwierdzając, że niniejszy plan 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedle Wołominiek w Wołominie – część H, zwany dalej w treści uchwały „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;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 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 wolnostojącej oznaczone symbolem: **MNW**;
- 2) tereny lasu oznaczone symbolem: **L**;
- 3) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ**;
- 4) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolem: **KDD**;
- 5) teren komunikacji pieszo – rowerowej oznaczony symbolem: **KP**,

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) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
- 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m);
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 7) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) drzewo do zachowania;

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

- 1) sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV;
- 2) pas technologiczny napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 3) słupowa stacja transformatorowa;
- 4) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) granica części planu oznaczonych symbolami A, B, C;
- 6) wydmy,

¹ Zmiany Studium wprowadzono 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. oraz uchwałą nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021 r., rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNPI.4131.115.2021.JF z dnia 14.06.2021 r. oraz Uchwałą Nr LIII-106/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29.08.2022 r."

§ 3. 1. Ilekczo w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) „dach płaskim” należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
 - 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, w którym możliwa jest realizacja zabudowy;
 - 3) „przeznaczeniu podstawowym” 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;
 - 4) „przeznaczeniu uzupełniającym” należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje 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;
 - 5) „terenie” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
 - 6) „usługach” należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
 - 7) „usługach nieuciążliwych” należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;
 - 8) „uciążliwościach” należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne lub obowiązujące normy poza terenem na którym powstają, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami.
- 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**

§ 4. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości min. 6 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDD, w odległości min. 5 m od terenu komunikacji pieszo – rowerowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KP, jeżeli nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu nie wskazują inaczej;
- 2) 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;
- 3) 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 i wskaźniki, 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.
- 4) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - b) powiększenia sąsiadującej działki lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak w ustaleniach szczegółowych;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów wydzielonych po wejściu w życie ustaleń planu, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu

wskutek wydzielenia działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

8) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 3m,

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 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 stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko, oraz powstawania uciążliwości z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 3) nakazuje się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 4) nakazuje się realizację i utrzymanie zieleni urządzonej przy zastosowaniu harmonijnej kompozycji i właściwego doboru gatunkowego (zwłaszcza gatunków rodzimych), z możliwie jak najmniejszą liczbą elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak: *Thuja*, *Chamaecyparis*, *Juniperus*;
- 5) nakazuje się ochronę istniejącej roślinności oraz wprowadzenie nowej w naturalny sposób wzmacniającej wydmy;
- 6) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy na terenach wydm nakazuje się dostosowanie konstrukcji do ukształtowania terenu;
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 8) dla terenów **MNW** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu;
- 10) 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:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do rowów, wód gruntowych i do ziemi,
 - b) nakaz przestrzegania przepisów odrębnych oraz ustaleń § 4 ust. 6 pkt 2-4,
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych z wyłączeniem § 4 ust. 6 pkt 9,

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 **11MNW** i **12MNW** – 1000 m², a dla pozostałych terenów **MNW** – 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
 - c) 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, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy;
- 4) ustala się wydzielenie działek tak, aby ich granice od strony ulic były zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

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

- 1) ustala się w strefie ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, zagospodarowanie i zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Budowlanego;
- 2) na terenie planu przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV relacji Wołomin-Radzimin, ze wskazanym na rysunku planu pasem technologicznym, w granicach którego prace budowlane i lokalizację zabudowy należy realizować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu i przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie planu przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV relacji Pustelnik-Wołomin, ze wskazanym na rysunku planu pasem technologicznym, w granicach którego zagospodarowanie należy realizować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu i przepisami odrębnymi;

5. 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: **1KDZ, od 1KDD do 5KDD**,

- b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, dojazdów i ciągów komunikacyjnych;
- 2) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:
 - a) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
 - dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - dla usług, w tym handlu i biur – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy,
 - b) miejsca do parkowania dla usług należy przewidzieć jako ogólnodostępne,
 - c) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) 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;
 - e) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkalnych i usługowych;
 - garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 4) ustala się:
 - a) wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek o szerokościach minimum:
 - 6 m dla dojazdu o długości do 60 m i dla od 1 do 6 działek budowlanych;
 - 8 m dla dojazdu powyżej 60 m i do powyżej: 6 działek budowlanych;
 - b) dla dróg nieprzelotowych wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o wymiarach minimum – 12,5 m x 12,5 m.

6. 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: zbiorczej i dojazdowej;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
 - c) nakazuje się stosowania rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów;
 - d) ustala się wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną;
 - e) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m;
 - f) 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 z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami L.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) ustala się projektowaną sieć wodociągową o minimalnej średnicy Ø 125 mm;
 - c) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - d) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) ustala się projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy Ø 160 mm,
 - c) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni dla działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m² i szerokości i długości frontu działki nie mniejszej niż 25 m, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzania ich nadmiaru do rowów lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
 - d) ustala się projektowaną sieć kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy \varnothing 300 mm;
 - e) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzone w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
 - c) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach o mocy zainstalowanej do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych,
 - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o minimalnej średnicy \varnothing 32 mm,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz,
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
 - b) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW.
 - d) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł zasilanych paliwem niskoemisyjnym.
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
 - b) zakaz lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
 - c) zachowanie istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych i obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy,
 - d) na terenach: **MNW** dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) 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;
 - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

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

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

- 1) 30% - słownie: trzydzieści procent dla terenów oznaczonych symbolami **MNW**;
- 2) 0% - słownie: zero procent dla pozostałych terenów.

9. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenów drogi zbiorczej i dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**;

10. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) wskazuje się na rysunku planu przebieg sieci elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Wołomin-Radzymin;

- 2) wskazuje się na rysunku planu przebieg sieci elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Pustelnik-Wołomin;

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) dojazdów,
 - c) uzbrojenia terenu;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
- 4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy 9 m, w tym:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m i 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m.
- 6) stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15⁰-45⁰ lub dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych,
- 7) stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów pokrytych dachówką w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości, dla pozostałych materiałów kolorystyka pokryć w tonacji brązu oraz szarości;
- 9) 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.
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m²;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) tereny 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW w całości oraz teren 10MNW częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- 2) utrzymanie i pielęgnacja drzewa do zachowania zlokalizowanego na terenie 6MNW;

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

- 1) tereny **7MNW, 9MNW, 10MNW** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
 - c) zakazuje się pod linią nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m;
 - d) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej nie obowiązują ustalenia lit. a, b i c.

§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 11.MNW, 12.MNW ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2. Przeznaczenie uzupełniające terenów: usługi,

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i usług w jednym budynku (maksymalnie 1 lokal mieszkalny w budynku),

- 2) realizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych w formie zabudowy wolnostojącej,
- 3) realizacja zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków garażowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) dojazdów,
 - d) uzbrojenia terenu;

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
- 4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy 9 m, w tym:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: 9 m i 2 kondygnacje,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m.
- 6) stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15⁰-45⁰ lub dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych;
- 7) stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów pokrytych dachówką w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości, dla pozostałych materiałów kolorystyka pokryć w tonacji brązu oraz szarości;
- 9) 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.
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 11) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie **12MNW** znajduje się obiekt zabytkowy „Willa Danuta” wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się zachowanie i odtworzenie gabarytów budynku, geometrii dachu, pierwotnych zasad kompozycji elewacji, formy otworów i stolarki oraz detali architektonicznych;
 - b) zakazuje się termomodernizacji z zewnątrz budynku;
 - c) dopuszcza się przebudowę z zachowaniem charakteru obiektu;
 - d) nakazuje się zastosowanie stolarki okiennej z zachowaniem oryginalnych podziałów i stosowania pierwotnie użytych materiałów bądź zastosowania ich współczesnych odpowiedników.

§ 7. Dla terenów lasów oznaczonych symbolami: 1L, 2L, 3L, 4L ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: lasy

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakazuje się zabudowy;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren **4L** w całości oraz tereny **1L** i **2L** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny **1L**, **2L** i **3L** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, pod linią zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;

§ 8. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury,
 - b) uzbrojenia terenu,
 - c) zieleni urządzonej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony północno-wschodniej z ul. Piłsudskiego;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami opracowania.

§ 9. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) uzbrojenia terenu,
 - c) zieleni urządzonej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** tereny 1KDD i 2KDD w całości oraz tereny 3KDD, 4KDD i 5KDD częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi 3KDD od strony północno-wschodniej z ul. Piłsudskiego i od strony południowo-wschodniej z ul. Republikańską;
 - 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi 4KDD od strony północno-wschodniej z ul. Sasina i od strony południowo-wschodniej z ul. Parkową;
 - 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu: 1KDD min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu: 2KDD zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla terenu: 3KDD zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami opracowania;
 - d) dla terenu: 4KDD zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami opracowania;
 - e) dla terenu: 5KDD min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) tereny 4KDD, 5KDD częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, pod linią zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;

§ 10. Dla terenu komunikacji pieszo – rowerowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:** komunikacja pieszo - rowerowa;
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** szerokość w liniach rozgraniczających ciągu zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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