

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Grabie - północ

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą Nr XXXIX-140/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do **sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Grabie - północ**, 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 Stare Grabie - północ, 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 przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem: **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych oznaczone symbolem: **MN-U**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem: **RM**;
- 4) teren rolniczy oznaczony symbolem: **R**;
- 5) teren lasu oznaczony symbolem: **ZL**;
- 6) teren wód powierzchniowych: **WS**;
- 7) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem: **KDG**;
- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem: **KDD**;
- 10) teren infrastruktury technicznej - gazownictwo oznaczony symbolem: **IG**;

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 (m);
- 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

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

- 1) granica gminy;
- 2) sieć elektroenergetyczna napowietrzna najwyższego napięcia 400kV;
- 3) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400kV o szerokości 60 m;
- 4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa;

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."

- 5) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa w zakresie do 50 m od osi sieci gazociągu;
- 6) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa w zakresie do 25 m od osi sieci gazociągu;
- 7) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa w zakresie do 15 m od osi sieci gazociągu;
- 8) rowy melioracyjne.

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

- 1) „**dachu płaskim**” należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części, z wyjątkiem balkonów, okapów, dachów, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię oraz schodów zewnętrznych, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 3) „**przeznaczeniu terenu**” należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu, a w przypadku terenów niezabudowanych sposób zagospodarowania i korzystania z działki budowlanej wskazanej pod to przeznaczenie;
- 4) „**terenie**” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 5) „**usługach**” należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 6) „**usługach nieuciążliwych**” należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;
- 7) „**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 drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, w odległości min. 5 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, w odległości min. 5 m od terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS, jeżeli nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu nie wskazują inaczej;
- 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 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.
- 3) dopuszcza się maksimum jedną kondygnację podziemną w budynku, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych;
- 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 dla poszczególnych terenów;
- 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 wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytku archeologicznego, stanowiska archeologiczne nr AZP 54-69/53, nr AZP 54-69/1, nr AZP 54-69/2 w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu; w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

3. 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) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) nakazuje się zachowanie ciągłości rowów melioracyjnych z możliwością remontów, przebudowy, skanalizowania lub przełożenia oraz budowy przepustów i kładek;
- 6) nakazuje się zachowanie odległości zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 7) dla terenów **MN, RM** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) dla terenów **MN-U** przyjmuje się kwalifikację dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
- 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 ust. 7 pkt 2-4,
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych z wyłączeniem ust. 7 pkt 9,

4. 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** – 800 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **MN-U** – 1000 m²;
 - c) minimalna szerokość frontu działki: 17 m;
 - d) 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 wydzielanie działek tak, aby ich granice od strony ulic były zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

5. 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 sieć elektroenergetyczna napowietrzna najwyższego napięcia 400 kV relacji Miłosna-Ołtarzew/Mościska, ze wskazanym na rysunku planu pasem technologicznym, w granicach którego:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi i budynków mieszkalnych,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych zawierających materiały pożarowe, stacje paliw itp.

- c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności przekraczającej wysokość 3m pod linią i w odległości 7,0 m od linii 400 kV, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
 - d) dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na linii elektroenergetycznej, przy czym naprawy oraz prace nie mogą powodować konieczności zwiększania wskazanych pasów technologicznych;
 - e) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie linii elektroenergetycznej, przy czym budowa nie może powodować konieczności zwiększania wskazanych pasów technologicznych;
 - f) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400kV bez zwiększania wskazanego pasa technologicznego;
 - g) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznej po trasie linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400kV z możliwością rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych miejscach, przy czym budowa nie może powodować konieczności zwiększania wskazanych pasów technologicznych;
 - h) maksymalną wysokość słupów oraz naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń do wysokości 65m;
 - i) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej nie obowiązują ustalenia lit a, b i c;
 - j) prace budowlane i lokalizację zabudowy należy realizować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu i przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa relacji Rembelszczyzna-Hołowczyce ze wskazaną na rysunku planu strefą kontrolowaną, w granicach której prace budowlane i lokalizację zabudowy należy realizować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu i przepisami odrębnymi;

6. 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.KDG, 1.KDZ, 1.KDD, 2.KDD**,
 - b) ustala się że drogi **1.KDG, 1.KDZ** realizują powiązania ponadlokalne;
 - c) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez układ dróg publicznych i dojazdów;
- 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) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia;
 - f) 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 o długości 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.

7. 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 w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej w przypadku braku możliwości innej lokalizacji,

- c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
 - d) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 2 lit.h;
 - e) 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 **ZL**.
- 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 \varnothing 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 \varnothing 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, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
 - e) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni dla działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m² i szerokości i długości działki nie mniejszej niż 25 m, 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 melioracyjnych 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 dachach budynków o mocy zainstalowanej do 100kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii z urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych,
 - f) 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 do 100 kW,
 - d) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł zasilanych paliwem niskoemisyjnym,
 - e) zakazuje się stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:

- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
 - b) na terenach: **MN, MN-U, RM** 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.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy na danym terenie 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.

9. 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:

- 1) 30% - słownie: trzydzieści procent dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MN-U**;
- 2) 10% - słownie: dziesięć procent dla terenu oznaczonego symbolem **RM**;
- 3) 0% - słownie: zero procent dla pozostałych terenów.

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

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

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

- 1) ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające terenu drogi głównej oznaczonej symbolem **1.KDG** jako droga wojewódzka nr 634 Warszawa – Wólka Kozłowska;
- 2) wskazuje się na rysunku planu przebieg sieci elektroenergetycznej napowietrznej najwyższego napięcia 400 kV relacji Miłosna-Ołtarzew/Mościska, oraz przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizowanie zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 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 – 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
- 4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12 m;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 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 w tonacji: czerwieni, 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: 800 m²;

§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zabudowa usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizowanie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) lokalizowanie budynków usługowych w formie budynków wolnostojących;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i usług w jednym budynku (maksymalnie 1 lokal mieszkalny w budynku),
- 4) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków garażowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) dojazdów,
 - d) uzbrojenia terenu;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
- 4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 12 m,
 - b) dla budynków usługowych i mieszkalno - usługowych: 10 m,
 - c) 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 w tonacji: czerwieni, 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.

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

- 1) tereny **2.MN-U** i **3.MN-U** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 400 kV, dla których obowiązują ustalenia ogólne §4 ust.5 pkt 2,
- 2) tereny **2.MN-U** i **3.MN-U** częściowo znajdują się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 7. Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1.RM ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) dojazdów,
 - c) uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się tworzenie zabudowy zagrodowej zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnią zabudowy – 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,001,
- 4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,2;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy 9 m, w tym:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 8 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) dla budynków inwentarskich – 12 m;
- 6) stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15⁰-45⁰ lub dachów płaskich na budynkach inwentarskich, gospodarczych i garażowych;
- 7) stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, 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) maksymalną dopuszczalną wielkość chowu lub hodowli zwierząt – 39 DJP w jednym gospodarstwie rolnym.

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 NN 400 kV, dla którego obowiązują ustalenia ogólne §4 ust.5 pkt 2,
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 8. Dla terenu rolniczego oznaczonego symbolem 1.R ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizację
 - a) dojazdów,
 - b) uzbrojenia terenu;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni działki budowlanej;

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 NN 400 kV, dla którego obowiązują ustalenia ogólne §4 ust.5 pkt 2,
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 9. Dla terenu lasu oznaczonego symbolem 1.ZL ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** las;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zakazuje się zabudowy;

§ 10. Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem 1.WS ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** wody powierzchniowe;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) zakazuje się zabudowy;
 - b) dopuszcza się pomosty, kładki.

§ 11. Dla terenu infrastruktury technicznej - gazownictwo oznaczonego symbolem 1.IG ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej – gazownictwo - stacja gazowa;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) maksymalną powierzchnią zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej;

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,001,
- 4) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy – 5 m,
- 6) stosowanie dachów jedno, dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- 7) stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 9) dopuszcza się stosowanie obiektów kontenerowych;
- 10) kolorystykę elewacji zabudowy:
 - 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;

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

- 1) teren częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 400 kV, dla którego obowiązują ustalenia ogólne §4 ust.5 pkt 2,
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego symbolem 1.KDG ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej

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 % powierzchni działki budowlanej,
- 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, część drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego 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 NN 400 kV, dla którego obowiązują ustalenia ogólne §4 ust.5 pkt 2,
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 13. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ 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 – 5 % powierzchni działki budowlanej,
- 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) szerokość drogi 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 NN 400 kV, dla którego obowiązują ustalenia ogólne §4 ust.5 pkt 2;
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 14. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1.KDD, 2.KDD 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;

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu: **1.KDD** zgodnie z rysunkiem planu; część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu,
- b) dla terenu: **2.KDD** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren **2.KDD** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 400 kV, dla którego obowiązują ustalenia ogólne §4 ust.5 pkt 2.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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