

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu projektowanej ul. Wschodniej we wsi Nowe Lipiny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40 ze 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 XL-160/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu projektowanej ul. Wschodniej we wsi Nowe Lipiny 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 rejonu projektowanej ul. Wschodniej we wsi Nowe Lipiny, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

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

3. Ponadto 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

1) Zmiany 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.

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

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem cyfrowym i literowym,
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - e) granica pasa eksploatacyjnego kolektora kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - f) wymiarowanie (w metrach);
- 2) informacje planu wynikające z przepisów odrębnych: granice najwyższej ochrony głównego zbiornika wód podziemnych (cały obszar planu);
- 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, ograniczające obszar, w którym możliwe jest sytuowanie nadziemnych i podziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie balkonów, werand, ganków, okapów i nadwieszń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
- 3) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) **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;

- 5) **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;
- 6) **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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 3) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji – oznaczony na rysunku planu symbolem ITK;
- 4) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

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

3. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny dróg publicznych klasy głównej KDG, klasy lokalnej KDL i klasy dojazdowej KDD.

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

5. Ustala się linie rozgraniczające tereny dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL i klasy dojazdowej od 1KDD do 7KDD oraz teren infrastruktury technicznej – kanalizacji 1ITK jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- 1) dotyczące lokalizowania zabudowy – nakazuje się sytuowanie zabudowy w następujący sposób:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od strony drogi publicznej;
- 2) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, remontów, nadbudowy 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, nadbudowy i rozbudowy w sposób nie zmieniający istniejących parametrów, 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;
- 4) dopuszcza się maksimum jedną kondygnację podziemną w budynku, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;
- 5) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 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;
- 8) 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;
- 9) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych - np. aluminium, miedź, stal, stal nierdzewna, szkło, drewno, beton, ceramika i kamień;
- 10) ustala się zasady kształtowania i kolorystykę dachów:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
 - b) ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych 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) nakazuje się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) 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 §11 pkt 3-5,
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem §11 pkt 10 lit. b;
- 4) nakazuje się ochronę przed hałasem i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla terenów, przy czym, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny MN/U należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej” a tereny MN jako „tereny mieszkaniowe jednorodzinne”;
- 5) 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;

- 6) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenów MN – 500 m²,
 - b) dla terenów MNU – 600 m²,
 - c) dla terenu ITK – 20 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) dla terenów MN – 17 m,
 - b) dla terenów MNU – 17 m,
 - c) dla terenu ITK – 5 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°, z wyłączeniem działek narożnych;
- 4) ustalenia zawarte w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy;
- 5) ustala się wydzielenie działek tak aby ich granice od strony ulic były zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

§ 9. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dla kolektora ściekowego kanalizacji sanitarnej \varnothing 500 mm i \varnothing 300 mm oraz dla kolektora ściekowego kanalizacji deszczowej \varnothing 800 mm i \varnothing 600 mm – położonych na terenie ul. Szosa Jadowska (1KDG) i projektowanej ul. Wschodniej (1KDL) oraz na terenie przylegających do niej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (1MNU 2MNU), ustala się pas eksploatacyjny szerokości 10 m (po 5 m w obie strony od osi każdego z kolektorów).

§ 10. 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) wskazuje się i wyznacza przebieg drogi zapewniającej powiązania z układem zewnętrznym: ulicy Szosa Jadowska (1KDG) jako drogi publicznej klasy głównej;
- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się tereny dróg publicznych: klasy głównej 1KDG, z zastrzeżeniem pkt 4, klasy lokalnej 1KDL, klasy dojazdowej od 1KDD do 7KDD oraz teren drogi wewnętrznej 1KDW;
- 4) w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej z dróg KDL, KDD i KDW dopuszcza się obsługę działek z drogi wojewódzkiej 1KDG, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) ustala się zasady wydzielania dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek:
 - a) szerokość minimum:
 - 6 m dla dojazdu od 1 do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej, licząc od zjazdu z drogi publicznej,
 - 8 m dla dojazdu do powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej, licząc od zjazdu z drogi publicznej,

- b) dla dróg nieprzelotowych ustala się na zakończeniu dojazdów do działek wydzielenie placów do zawracania o wymiarach minimum - 12,5 m x 12,5 m, a dla dróg pełniących rolę dróg pożarowych 20 m x 20 m;

2. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:

- 1) wskazuje się informacyjnie rejon lokalizacji istniejącej drogi rowerowej w ul. Szosa Jadowska (1KDG);
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług;
- 4) dla usług należy przewidywać miejsca do parkowania 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 (postojowych) dla samochodów osobowych:

- 1) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której znajduje się inwestycja, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania według wskaźników, z zastrzeżeniem pkt. 3-5:
 - a) dla funkcji mieszkalnej - 2 miejsca do parkowania na każdy 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 każdy lokal użytkowy;
- 3) miejsca do parkowania dla usług należy przewidzieć jako ogólnodostępne;
- 4) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia;
- 5) na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 11. 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 teren;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest istniejąca lub projektowana sieć wodociągowa o minimalnej średnicy rur \varnothing 125 mm,
 - b) dopuszcza się budowę ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych oraz ujęć wody podziemnej na potrzeby technologiczne na warunkach przepisów odrębnych,
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej,
 - b) zakazuje się realizacji zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) dla projektowanej sieci kanalizacji ustala się minimalną średnicę rur: dla kanalizacji w systemie ciśnieniowym \varnothing 50 mm, dla kanalizacji w systemie grawitacyjnym \varnothing 160 mm,
 - d) dla kolektora ściekowego kanalizacji sanitarnej \varnothing 500 mm i \varnothing 300 mm ustala się pas

- eksploatacyjny zgodnie z ustaleniami § 9;
- 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 300 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 300 mm,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzone w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - d) dla kolektora ściekowego kanalizacji deszczowej \varnothing 800 mm i \varnothing 600 mm ustala się pas eksploatacyjny zgodnie z ustaleniami § 9;
 - 6) 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 z sieci ciepłowniczej oraz ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,
 - d) zakazuje się stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - e) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;
 - 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 sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 100 kW jako odnawialnych źródeł energii,
 - 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, z zastrzeżeniem lit. d, lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, maksymalna wysokość obiektów według § 6 pkt 3,

- d) na terenach MN, MNU i ITK dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 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.

§ 12.1. 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.

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

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

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

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN**, **2MN**, **3MN** i **4MN** 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 12 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - g) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4: 400 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) 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 pkt 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki realizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 35%,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,

- f) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych 12 m,
 - dla budynków usługowych 10 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
- g) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt.4:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: 500 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej: 1000 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 3 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) 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 pkt 3.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ITK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – kanalizacji (**przepompownia ścieków sanitarnych**);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2: 4 m,
 - b) dachy płaskie lub dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%,
 - e) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 20 m².

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** (ul. Wspólna) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1%,
- 4) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: minimum 5,7 m.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** (ul. Szosa Jadowska) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy głównej (droga wojewódzka Nr 634);
- 2) przystosowanie do komunikacji autobusowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- 5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: minimum 12 m w obszarze planu; ustalona południowa linia rozgraniczająca drogi.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** (ul. Wschodnia – projektowana) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- 4) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

minimum 12 m.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** (ul. Szeroka), **2KDD** (ul. Poprzeczna), **3KDD** (ul. Batalionów Chłopskich), **4KDD** (ul. Batalionów Chłopskich), **5KDD** (ul. Krzyżowa), **6KDD** (ul. Rolna) i **7KDD** (ul. Górna) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- 4) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) droga 1KDD: minimum 5,6 m w obszarze planu; ustalona zachodnia linia rozgraniczająca drogi,
 - b) droga 2KDD: minimum 9,6 m,
 - c) droga 3KDD: minimum 10 m,
 - d) droga 4KDD: minimum 5,5 m w obszarze planu; ustalona północna i zachodnia linia rozgraniczająca drogi,
 - e) droga 5KDD: minimum 4,3 m w obszarze planu; ustalona północna linia rozgraniczająca drogi,
 - f) droga 6KDD: minimum 3,2 m w obszarze planu; ustalona północna linia rozgraniczająca drogi,
 - g) droga 7KDD: minimum 8,5 m.

Rozdział V

Postanowienia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie