

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Asfaltowej we wsi Zagościniec**

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIV-143/2020 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 22 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do **sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Asfaltowej we wsi Zagościniec**, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, zatwierdzonym uchwałą nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ze zm.<sup>1</sup>), Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Asfaltowej we wsi Zagościniec, zwany dalej „planem”.**

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

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

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia 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 ekstensywnej oznaczone symbolem: **MNE**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych oznaczony symbolem: **MNE/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **U**;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolem: **PU**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem: **RM**;
- 6) tereny rolnicze oznaczone symbolem: **R**;
- 7) tereny lasów oznaczone symbolem: **ZL**;
- 8) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem: **ZN**;
- 9) teren rowu melioracyjnego oznaczony symbolem: **WSR**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem: **KDL**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem: **KDD**;
- 12) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem: **KDW**;
- 13) tereny komunikacji pieszo-jezdnej ogólnodostępnej oznaczone symbolem: **KPJ**;

**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);

---

<sup>1</sup> 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.

- 6) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 8) strefa złożonych warunków gruntowo-wodnych;
- 9) projektowana zieleń izolacyjna;

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

- 1) granica gminy;
- 2) rowy odwadniające;
- 3) sieć elektroenergetyczna napowietrzna najwyższego napięcia 400kV;
- 4) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400kV o szerokości 60 m;
- 5) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa;
- 6) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa wynosząca 100,0 m (po 50,0 m na stronę od osi gazociągu);

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

- 1) „dachu płaskim” należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
  - 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” należy przez to rozumieć: wyznaczone na rysunku planu linie, poza które nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych obiektów lub ich części, z wyjątkiem balkonów, okapów, dachów, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię (od strony drogi) oraz schodów zewnętrznych, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych (zlokalizowanych od strony drogi);
  - 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) „udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
  - 7) „usługach” należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
  - 8) „usługach nieuciążliwych” należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;
  - 9) „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.
- 10) „zieleni izolacyjnej” należy przez to rozumieć strefę zagospodarowaną zwartą zielenią niską i zielenią wysoką, wyznaczoną w planie, poprzez nasadzenia zieleni min. 50% gatunków zimozielonych, złożonych z gatunków drzew i krzewów odpornych na zanieczyszczenia, minimalna szerokość strefy – 15 m.
- 1. 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: **KDL, KDD**, w odległości 5 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW i KPJ**, jeżeli nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu nie stanowią 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) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) dopuszcza się maksimum jedną kondygnację podziemną w budynku, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych i z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 4 lit. c;
- 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 nieruchomości, 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 wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-69/1 na terenach **1PU, 1KDL**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-69/2 na terenach **10MNE, 11MNE, 3KDL**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-69/3 na terenach **10MNE**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-69/4 na terenie **8MNE**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-69/5 na terenach **8MNE, 10MNE, 11MNE, 1MNE/U, 1KDL, 2KDL, 3KDL**), 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
- 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) nakazuje się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) dla terenów **MNE, RM** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dla terenów **MNE/U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu;
- 7) nakazuje się zachowanie ciągłości rowów odwadniających z możliwością remontów, przebudowy, skanalizowania lub przełożenia z dopuszczeniem budowy przepustów i kładek oraz z nakazem zachowania dostępności do rowu w odległości min. 5 m od jego górnej krawędzi;
- 8) na terenach **R i ZN** zakazuje się skanalizowania rowów z wyjątkiem przejazdów;
- 9) dla obszarów wydm oznaczonych graficznie na rysunku planu:  
nakazuje się zachowanie ukształtowania terenu,  
nakazuje się ochronę istniejącej roślinności oraz wprowadzanie nowej w naturalny sposób wzmacniającej wydmy, w przypadku lokalizowania nowej zabudowy na terenach wydm nakazuje się dostosowanie konstrukcji do ukształtowania terenu;  
nakazuje się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina Środkowej Wisły, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 – Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których znajduje się cały obszar planu, poprzez:

zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do rowów, wód gruntowych i do ziemi,  
nakaz przestrzegania przepisów odrębnych oraz ustaleń ust. 7 pkt 2-4,  
zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych z wyłączeniem ust. 7 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: **1MNE, 2MNE, 3MNE, 6MNE, 7MNE, 10MNE, 11MNE, 12MNE, MNE/U** – 1200 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **4MNE, 5MNE, 8MNE, 9MNE** – 1500 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem: **U, PU** – 3000 m<sup>2</sup>;
  - d) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
  - e) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70° ÷ 110°.
- 3) ustalenia zawarte w pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy;
- 4) ustala się wydzielenie działek tak, aby ich granice od strony ulic, placów lub innych miejsc i przestrzeni publicznych były zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

### 4. 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 tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności przekraczającej wysokość 3 m pod linią i w odległości 7,0 m od linii 400 kV, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
  - b) 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;
  - c) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie linii elektroenergetycznej, przy czym budowa nie może powodować konieczności zwiększania wskazanych pasów technologicznych;
  - d) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400kV bez zwiększania wskazanego pasa technologicznego;
  - e) 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;
  - f) maksymalna wysokość słupów oraz naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń do wysokości 65 m (dotyczy linii elektroenergetycznej napowietrznej najwyższego napięcia);
  - g) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej nie obowiązują ustalenia lit a, b i c;
  - h) 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;
- 4) tereny **11MNE, 12MNE, 1U, 1PU, 3PU, 2RM, 4R, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 2ZN, 3ZN, 1WSR, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 4.KDD, 2KPJ**, częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, w ich zasięgu ustala się:
  - a) obowiązek uwzględnienia złożonych warunków gruntowo-wodnych w procesie inwestycyjnym,
  - b) nakazuje się wynoszenie poziomu parteru budynków mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składów na minimalną wysokość – 0,80 m,
  - c) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
  - d) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem

### 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: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**,

- b) ustala się że drogi **1KDL, 4KDL, 2KDD** realizują powiązania ponadlokalne;
  - c) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez układ dróg publicznych, drogi wewnętrznej i komunikacji pieszo-jezdnych ogólnodostępnych, z wyjątkiem terenów **1PU, 2PU i 3PU**, gdzie ustala się obsługę komunikacyjną do działek wyłącznie z terenu oznaczonego symbolem **1KDL**;
- 2)** w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i komunikacji pieszo-jezdnych ogólnodostępnych;
- 3)** w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania (postojowych):
- a) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania (postojowych) 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 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy,
    - dla zabudowy produkcyjnej – 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
    - dla obiektów magazynowych i składowych – 5 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 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
    - garaży podziemnych;
- 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 od 1 do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej;
    - 8 m dla dojazdu powyżej 60 m i do powyżej: 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej;
    - 10 m dla dojazdów dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów, terenów usługowych;
  - b) dla dróg nieprzelotowych wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek:
    - w zabudowie mieszkaniowej o wymiarach minimum – 12,5 m x 12,5 m;
    - dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów, terenów usługowych oraz dla dróg pożarowych – 20 m x 20 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: lokalnej i dojazdowej oraz komunikacji pieszo-jezdnych ogólnodostępnych,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i komunikacji pieszo-jezdnych ogólnodostępnych w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
  - c) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 2 lit.f;
  - d) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących sieci 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, przydomowych oczyszczalni dla działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> i szerokości i długości frontu działki nie mniejszej niż 30 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 lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu,
  - 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,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  300 mm,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzenie 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 wyłącznie na dachach budynków o mocy zainstalowanej do 100 kW (na terenach **MNE, MNE/U i RM**) i 500 kW (na terenach **PU i U**) na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii z urządzeń wolnostojących (na terenach **PU, U i R**) o mocy zainstalowanej do 500 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej do 1000 kW na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy V, VI, VIz i nieużytkach (na terenach **PU, U i R**) na zasadach określonych w przepisach odrębnych
  - f) nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych,
  - g) 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 do 100 kW (na terenach **MNE, MNE/U i RM**) i do 1000 kW (na terenach **PU, U i R**) zgodnie z pkt 5 lit. c, d i e;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
  - b) na terenach: **MNE, MNE/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.
  - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.
- 7. 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.

8. **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: **MNE, MNE/U,**
  - 2) 10% - słownie: dziesięć procent dla terenów oznaczonych symbolami: **PU, U, RM,**
  - 3) 0% - słownie: zero procent dla pozostałych terenów.
9. **Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:** ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenów dróg lokalnych, dojazdowych i komunikacji pieszo-jezdnej ogólnodostępnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KPJ, 2KPJ.
10. **granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego:** 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 oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNE, 2MNE, 3MNE, 4MNE, 5MNE, 6MNE 7MNE, 8MNE, 9MNE, 10MNE, 11MNE, 12MNE ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) lokalizowanie zabudowy w formie wolnostojącej,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie:
    - dojazdów,
    - infrastruktury technicznej,
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - 25 % powierzchni działki budowlanej na terenach **1MNE, 2MNE, 3MNE, 6MNE, 7MNE, 10MNE, 11MNE, 12MNE,**
    - 15 % powierzchni działki budowlanej na terenach **4MNE, 5MNE, 8MNE, 9MNE,**
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 70 % powierzchni działki budowlanej na terenach **1MNE, 2MNE, 3MNE, 6MNE, 7MNE, 10MNE, 11MNE, 12MNE,**
    - 80 % powierzchni działki budowlanej na terenach **4MNE, 5MNE, 8MNE, 9MNE,**
  - c) dopuszcza się wyłączenie z produkcji leśnej maksymalnie 400 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy 9 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych: 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
  - g) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> lub dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych,
  - h) stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi,
  - i) stosowanie kolorystyki dachów pokrytych dachówką w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości, dla pozostałych materiałów kolorystyka pokryć w tonacji brązu oraz szarości;
  - j) kolorystyka elewacji budynków:
    - dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
    - dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
    - dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - 1200 m<sup>2</sup> na terenach **1MNE, 2MNE, 3MNE, 6MNE, 7MNE, 10MNE, 11MNE, 12MNE,**
    - 1500 m<sup>2</sup> na terenach **4MNE, 5MNE, 8MNE, 9MNE.**

**§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MNE/U ustala się:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające terenu:** zabudowa usług nieuciążliwych;

**3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) lokalizowanie zabudowy w formie wolnostojącej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
  - dojazdów,
  - infrastruktury technicznej,

**4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
- e) maksymalna wysokość zabudowy 9 m, w tym:
  - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m i 1 kondygnacja nadziemna,
- f) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> lub dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych,
- g) stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi,
- h) stosowanie kolorystyki dachów pokrytych dachówką w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości, dla pozostałych materiałów kolorystyka pokryć w tonacji brązu oraz szarości;
- i) kolorystyka elewacji budynków:
  - dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
  - dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny,
  - dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>.

**§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) zabudowa usługowa,
- b) magazyny;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się lokalizowanie:
  - budynków garażowych,
  - dojazdów,
  - infrastruktury technicznej;

**3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
- c) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
- e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
- f) maksymalna wysokość zabudowy 14 m, w tym:
  - dla budynków usługowych, i magazynów: 14 m,
  - dla budynków garażowych: 8 m,
- g) stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup> lub dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych,
- h) stosowanie pokrycia dachów spadzistych: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi,
- i) stosowanie kolorystyki dachów pokrytych dachówką w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości, dla pozostałych materiałów kolorystyka pokryć w tonacji brązu oraz szarości;
- j) kolorystyka elewacji budynków:
  - dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
  - dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny,
  - dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji,



- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>,
- l) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

**§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1PU, 2PU, 3PU ustala się:**

**1) przeznaczenie terenów:**

- a) obiekty produkcyjne, w tym obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię promieniowania słonecznego, zgodnie z § 4 ust. 7 pkt 5 lit. c, d, e,
- b) zabudowa usługowa,
- c) składy i magazyny;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się lokalizowanie:
  - budynków garażowych,
  - dojazdów,
  - infrastruktury technicznej;

**3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
- c) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
- e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
- f) maksymalna wysokość zabudowy 20 m, w tym:
  - dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 20 m na terenach **1PU i 3PU**,
  - dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów: 14 m na terenie **2PU**,
  - dla budynków garażowych: 8 m,
- g) stosowanie dachów płaskich, dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>,
- h) stosowanie pokrycia dachów spadzistych: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi,
- i) stosowanie kolorystyki dachów pokrytych dachówką w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości, dla pozostałych materiałów kolorystyka pokryć w tonacji brązu oraz szarości;
- j) kolorystyka elewacji budynków:
  - dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
  - dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny,
  - dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji,
- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>,
- l) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM ustala się:**

**1) przeznaczenie terenów:** tereny zabudowy zagrodowej;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się lokalizowanie:
  - dojazdów,
  - infrastruktury technicznej,
- b) dopuszcza się tworzenie zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 2,0 ha;

**3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10 % powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2,
- e) maksymalna wysokość zabudowy 11 m, w tym:
  - dla budynków mieszkalnych: 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych: 8 m i 1 kondygnacja nadziemna,
  - dla budynków inwentarskich – 11 m;
- f) stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> lub dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych,

- g) stosowanie pokrycia dachów: dachówką lub materiałami o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą oraz materiałami bitumicznymi,
  - h) stosowanie kolorystyki dachów pokrytych dachówką w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości, dla pozostałych materiałów kolorystyka pokryć w tonacji brązu oraz szarości;
  - i) kolorystyka elewacji budynków:
    - dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
    - dla naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny,
    - dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji,
  - j) 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:** teren **1RM** częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenów:** tereny rolnicze;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej,
  - b) zakazuje się zabudowy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:** minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni działki,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) teren **1R** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 400 kV, po 30 metrów od osi linii w obie strony, w jego zasięgu obowiązują przepisy odrębne oraz:
    - zakaz tworzenia hałd, nasypów, sadzenia drzew pod linią i w odległości 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
    - zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,
  - b) teren **1R** częściowo znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 5,5 MPa, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenów:** tereny lasów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

**§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenów:** tereny zieleni;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:** ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95 % powierzchni działki.

**§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1WSR ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:** rów melioracyjny
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizowanie przejazdów, przepustów, kładek pieszych i rowerowych.

**§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej,
  - b) na terenie **1KDL** nakazuje się zachowanie ciągłości rowów melioracyjnych, z możliwością przykrycia;

**3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu: **1KDL** zgodnie z rysunkiem planu, część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu,
- b) dla terenu: **2KDL** na min. 12 m,
- c) dla terenu: **3KDL** na min. 12 m,
- d) dla terenu: **4KDL** zgodnie z rysunkiem planu, część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu;

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

**1) przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy dojazdowej;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej,
- b) na terenach **1KDD, 2KDD, 4KDD** nakazuje się zachowanie ciągłości rowów melioracyjnych z możliwością przykrycia;

**3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu: **1KDD** na min. 10 m,
- b) dla terenu: **2KDD** na min. 10 m,
- c) dla terenu: **3KDD** zgodnie z rysunkiem planu, część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu,
- d) dla terenu: **4KDD** zgodnie z rysunkiem planu, część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu.

**§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDW ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej;

**3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 8 m.

**§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KPJ, 2KPJ ustala się:**

**1) przeznaczenie terenów:** komunikacja pieszo-jezdna ogólnodostępna;

**zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej;

**2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość komunikacji pieszo-jezdnej w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu: **1KPJ** zgodnie z rysunkiem planu część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu,
- b) dla terenu: **2KPJ** zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

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

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