

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin  
- ETAP III – część B i C**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-57/2017 z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin, Uchwałą Nr XLVIII-23/2018 z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-57/2017 z dnia 18 maja 2017 r. i Uchwałą Nr LXXVII-11/2024 z dnia 31 stycznia 2024 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin 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.<sup>1)</sup>), Rada Miejska w Wołominie uchwała, co następuje:

**Rozdział I.**  
**Zakres regulacji**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP III – część B i C, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

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

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

---

<sup>1)</sup> 1 Zmiany Studium wprowadzono: 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 WNPI.4131.115.2021.JF z dnia 14 czerwca 2021 r. oraz Uchwałą Nr LIII-106/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2022 r.

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

### § 3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- d) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
- e) wymiarowanie (w metrach),
- f) zieleń izolacyjna,
- g) przeznaczenie terenów,
- h) strefy ograniczeń zabudowy od lasu;

2) informacje planu wynikające z przepisów odrębnych:

- a) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
  - strefa ochrony urbanistycznej WOChK,
  - strefa zwykła WOChK (pozostały obszar planu),
- b) granice głównego zbiornika wód podziemnych (cały obszar planu),

- c) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 w zakresie do 15 m od osi gazociągu,
  - d) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 w zakresie do 25 m od osi gazociągu,
  - e) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 w zakresie do 37,5 m od osi gazociągu,
  - f) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 w zakresie do 50 m od osi gazociągu;
- 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 °;
- 2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej mogą być usytuowane nadziemne i podziemne części budynków w stosunku do linii rozgraniczającej innego terenu, bez uwzględnienia zlokalizowanych w obrębie linii rozgraniczających terenu balkonów, werand, ganków, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
- 3) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) **teren** – 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;
- 5) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) **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 - 7 m, przy czym dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów w strefie zieleni izolacyjnej.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub znaczeniem słownikowym.

## **Rozdział II.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru**

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczony na rysunku planu symbolem PU;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 3) tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 4) tereny ciągów pieszo-jezdných – oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

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 teren drogi publicznej klasy lokalnej KDL oraz ciągów pieszo-jezdných KPJ.

4. Ustala się linie rozgraniczające teren drogi publicznej klasy lokalnej III.B.1KDL oraz ciągów pieszo-jezdných III.B.1KPJ i III.C.1KPJ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

1) lokalizowanie zabudowy:

- a) zgodnie z liniami zabudowy i wymiarami wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) jeżeli nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu nie wskazują inaczej w odległości minimum 8 m od drogi klasy głównej (ul. Witosza, poza obszarem planu) i od drogi klasy zbiorczej (ul. Boryny, poza obszarem planu), minimum 6 m od drogi klasy lokalnej (poza obszarem planu), minimum 5 m od dróg klasy dojazdowej (poza obszarem planu) oraz 5 m od ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolem KPJ;

2) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, wysokość obiektów technologicznych, inżynierskich (w szczególności kominów, masztów) nie więcej niż 50 m od poziomu terenu na terenie PU i 30 m od poziomu terenu na terenach pozostałych; przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy należy elementy te wycofać w stosunku do elewacji budynku o min. 1 m;

3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:

- a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontu 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: rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów w sposób niewykraczający poza istniejące parametry, które są niezgodne z ustaleniami planu;
- c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, remontu, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;

4) dopuszcza się maksymalnie jedną kondygnację podziemną w budynku, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;

5) 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;

6) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych - np. aluminium, miedź, stal, stal nierdzewna, szkło, drewno, beton, ceramika i kamień;

7) ustala się zasady kształtowania i kolorystykę dachów:

- a) kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
- b) na dachach spadzistych ustala się utrzymanie jednakowej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu.

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

1) nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;

2) w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 4) ustala się następujące zasady ochrony rowów odwadniających drugorzędnych - oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym:
  - a) nakazuje się zachowanie ciągłości przepływu wód w rowach odwadniających, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie rowów odwadniających oraz zmianę ich lokalizacji w obrębie terenu,
  - c) dopuszcza się miejscowe przekrycie, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem;
- 5) nakazuje się ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy, poziom wodonośny występuje na głębokości około 40 – 50 metrów), nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
  - a) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do rowów, wód gruntowych i do ziemi,
  - b) nakazuje się przestrzeganie przepisów odrębnych oraz ustaleń §12 pkt 3-5,
  - c) zakazuje się składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem ustaleń §12 pkt 10;
- 6) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej MNU jako "terenów mieszkaniowo-usługowych";
- 7) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu;
- 8) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 9) 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, z wyjątkiem dróg publicznych i uzbrojenia terenu;
- 10) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 11) nie wskazuje się granic terenów krajobrazów priorytetowych ani nie ustala się sposobu ich zagospodarowania ze względu na brak ich określenia dla obszaru planu w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

**§ 8.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na rysunku plan oznacza się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków: dom jednorodzinny drewniany z pocz. XX w., ul. Boryny 25 (dz. ew. 136);
- 2) dla obiektu wskazanego w pkt 1 należy zachować bryłę, geometrię dachów i wystrój elewacji - podziały, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, detale a także stosować materiały wykończenia oraz stolarkę okienną i drzwiową nawiązujące do oryginalnych.

**§ 9. 1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) dla terenu PU – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów MNU – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
  - a) dla terenu PU – 20 m,
  - b) dla terenów MNU – 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°, z wyłączeniem działek narożnych.

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

**§ 10.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wskazuje się przebieg trasy gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym DN700;
- 2) wskazuje się strefy kontrolowane gazociągu, przy czym oś strefy kontrolowanej pokrywa się z osią gazociągu:
  - a) o szerokości 50 m od osi gazociągu dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) o szerokości 37,5 m od osi gazociągu dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - c) o szerokości 25 m od osi gazociągu dla budynków zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej,
  - d) o szerokości 15 m od osi gazociągu dla wolnostojących budynków niemieszkalnych;
- 3) w strefach kontrolowanych obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie lokalizowania stałych składów i magazynów, lokalizowania obiektów związanych z jakąkolwiek działalnością mogącą zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji oraz zakazuje się sadzenia drzew w odległości do 3 metrów od istniejącego gazociągu;
- 4) na rysunku planu wskazuje się informacyjnie obszary o utrudnionych warunkach posadowienia;
- 5) ustala się strefy ograniczeń zabudowy na warunkach przepisów odrębnych w odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny lasów, zgodnie z rysunkiem planu; w strefach obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 6) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług i inwestycji związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

**§ 11. 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) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogę klasy lokalnej III.B.1KDL oraz ciągi III.B.1KPJ i III.C.1KPJ oraz ulicę Witosa (poza obszarem planu - wyłącznie w sytuacji, gdy nie można zapewnić obsługi z dróg gminnych i ciągów pieszo-jednych) i drogi gminne poza obszarem planu;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:
  - a) szerokości nie mniejszej niż 10 m dla terenu PU oraz 8 m dla terenów MNU,
  - b) dla dróg nieprzelotowych na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m a dla dróg pełniących rolę dróg pożarowych 20 x 20 m.

2. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług;

3) dla usług należy przewidywać miejsca do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

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

- 1) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania według wskaźników, z zastrzeżeniem pkt 3-5:
  - a) dla funkcji mieszkalnej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla usług, w tym handlu i biur - minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na lokal, z zastrz. lit. c-f,
  - c) dla szkół - minimum 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
  - d) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - minimum 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
  - e) dla hoteli minimum 35 miejsc do parkowania na 100 łóżek,
  - f) dla stacji obsługi samochodów - minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
  - g) dla hurtowni - minimum 10 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - h) dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych pracowników;
- 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.

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

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdnym 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 docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest istniejąca lub projektowana sieć wodociągowa o minimalnej średnicy rur Ø 125 mm,
  - b) dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu realizacji sieci wodociągowej,
  - c) dopuszcza się budowę ujęć wody podziemnej na potrzeby technologiczne na terenach PU na warunkach przepisów odrębnych,
  - d) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
  - a) nakazuje się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej o minimalnej średnicy rur ø 160 mm,
  - b) nakazuje się gromadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej lub odprowadzenie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni dla działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> i szerokości i długości działki nie mniejszej niż 25 m, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia ich nadmiar 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, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 8 lit. e,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 500 kW na terenie PU i do 100 kW na terenach pozostałych,
  - d) zakazuje się stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) nakazuje się zaopatrzenie z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia lub zbiorników na gaz płynny,
  - 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 wyłącznie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 500 kW na terenie PU i do 100 kW na terenach pozostałych 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 lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, maksymalna wysokość obiektów według § 6 pkt 2;
- 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.

§ 13. 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.

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

- 1) dla terenów MNU - 30%;
- 2) dla terenu PU - 10%;
- 3) dla terenów pozostałych – 0%.

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

### **Rozdział III.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **III.B.1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. a dla potrzeb:
    - lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
    - wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
    - powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak w lit. a,
  - c) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej w miejscu wskazanym na rysunku planu,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 50%,
  - f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
  - i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 30°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **III.B.1MNU** i **III.C.1MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
  - b) dopuszcza się remont i przebudowę, bez zwiększania uciążliwości dla działek sąsiadujących, istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z drobną wytwórczością;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki realizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. c dla potrzeb:
    - lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
    - wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
    - powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak w lit. c,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,
  - g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych 12 m,
    - dla budynków usługowych 10 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
  - j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **III.B.1ZL** i **III.C.1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny lasów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych,
  - b) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **III.B.1KPJ** i **III.C.1KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację zjazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 3) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) ciąg III.B.1KPJ - minimum 2,1 m z rozszerzeniem na plac do zawracania w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część ciągu - ustalona północna linia rozgraniczająca,

b) ciąg III.C.1KPJ - minimum 1,4 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część ciągu - ustalona północna linia rozgraniczająca.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **III.B.1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: minimum 15 m.

## **Rozdział V. Postanowienia końcowe**

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

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