

a)

**Uchwała Nr XV-26/2012
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 25 kwietnia 2012 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Strefa aktywności gospodarczej we wsi Stare Lipiny”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.²⁾) w związku z uchwałą Nr XXXI-89/2009 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 3 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Strefa aktywności gospodarczej we wsi Stare Lipiny”, oraz stwierdzając, że plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, zatwierdzonym uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 roku, Rada Miejska w Wołominie uchwala co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn.: „Strefa aktywności gospodarczej we wsi Stare Lipiny” zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

1. od północnego-zachodu: projektowana droga wojewódzka nr 634;
2. od południa: ul. Poranek do projektowanej drogi nr 634;
3. od wschodu: wzdłuż granicy WOChK do projektowanej drogi nr 634.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały;
- 2) część graficzna - rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.

2. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska i przyrody;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczania ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy.
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

3. Plan nie zawiera ze względu na brak ich występowania ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
- 3) terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę budowlaną;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym lub o różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku z dopuszczeniem zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **nośniku reklamy** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy;

- 5) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie zewnętrznej ściany realizowanych budynków z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych i itp.);
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **powierzchnia użytkowa** (liczona dla potrzeb określania liczby miejsc do parkowania) – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną zapewniającą naturalną roślinność, 50% powierzchni tarasów stropodachów z nawierzchnią ziemną nie mniejszą niż 10 m² urządzoną w sposób zapewniający roślinność oraz wody powierzchniowe na tym terenie;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej. Powierzchnia zabudowy nie zawiera powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek doświetlających okienka piwniczne, elementów przeciwsłonecznych, daszków, gzymsów i okapów, a także nadwieszonych części budynku na parterem oraz części położonych poniżej poziomu terenu;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający nazwę działalności znajdującej się w budynku, na którym szyld reklamowy jest zainstalowany;
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu na obszarze, litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 14) **tymczasowym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczonego na warunkach określonych w planie;
- 15) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 17) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji

nadziemnych, wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;

- 19) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, o minimalnej szerokości 6,0 m i docelowej wysokości minimum 3m, tworzący barierę wizualną i akustyczną z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

2. Inne określenia użyte w uchwale a nie wymienione powyżej, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

§3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli cyfrowych i literowych;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających mierzona w metrach;
- 6) szerokość dróg w liniach rozgraniczających mierzona w metrach;

2. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) oznaczenie granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§4. 1. Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 4) **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;
- 5) **WS** – tereny wód powierzchniowych – rowy melioracyjne
- 6) **KDL** – tereny publicznych dróg lokalnych;
- 7) **KDD** – tereny publicznych dróg dojazdowych;

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDL i KDD przeznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego związanego z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz infrastruktury technicznej.

§5. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie zasad realizacji nośników reklamowych ustala się:
 - a) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych, za wyjątkiem terenu 1PU i 2PU;
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych na budynkach usługowych i produkcyjnych, składach i magazynach pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 20 % powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;
 - d) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych na budynkach pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 0,2 m² oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 2 % powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane;
- 2) w zakresie zasad realizacji ogrodzeń, ustala się:
 - a) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (drzew, urządzeń infrastruktury technicznej), a dla terenów 1PU i 2PU nie więcej niż 4,0m;
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy;
 - c) wysokość ogrodzeń do 2,0 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego do najwyższego punktu ogrodzenia;
 - d) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego;
 - e) stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - f) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
- 3) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe.

§6. Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody:

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
 - b) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Przyjmuję się kwalifikację dla terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako:

- tereny **MN** – pod zabudowę mieszkaniową;
- tereny **MNU** – pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- c) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Dolina rzeki Środkowej Wisły nr 222 (w granicach, którego znajduje się cały obszar objęty niniejszym planem) poprzez:
 - nakaz odprowadzania i podczyszczania ścieków i wód opadowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych w granicach obszaru objętego niniejszym planem;

2) w zakresie ochrony przyrody ustala się:

- a) zachowanie pojedynczych drzew o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, oznaczonych graficznie na rysunku planu;
- b) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej oznaczonej symbolem graficznym w terenach oznaczonych symbolami na rysunku planu: 1U, 2U, 2PU;
- c) dopuszcza się zmiany ukształtowania powierzchni terenu z zachowaniem kierunków spływu wód opadowych.

§7. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się: (zgodnie z ustaleniami szczegółowymi)
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
 - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) wysokość zabudowy;
 - e) geometrie dachów;
 - f) kolorystykę elewacji, dachów i innych elementów bryły;
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy;
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) odległość zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu min. 5,0 m;
 - b) zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

§8. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

- 1) w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ustala się zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU, 1PU, 2PU na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami szczegółowymi.

§9. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek w poszczególnych terenach na działki budowlane, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych i minimalnych szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - b) kąt położenia działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w niżej wymienionych sytuacjach:
 - a) w celu wydzielenia działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;
 - b) w celu wydzielenia działki budowlanej, której część powierzchni została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu,
- 4) parametry działek budowlanych zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, odnoszą się wyłącznie do nowowydzielanych działek budowlanych;
- 5) parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

§10. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

- 1) drogi lokalne, dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, KDD;
- 2) możliwość lokalizowania obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne, itp., w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalną szerokość niepublicznych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu w granicach działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej 6,0m;
 - b) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i zabudowy usługowej 8,0m.

§11. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

1) W zakresie lokalizacji urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, ustala się:

- a) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizowania na innych terenach – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i nie kolidujący z istniejącą zabudową,
- b) przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej nie pokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą zabudową;

2) W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej;
- b) dopuszcza się możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;
- c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej;

3) W zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych, ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej;
- b) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej;
- c) dopuszcza się możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;
- d) możliwość odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczczenia;
- f) możliwość realizacji zbiorników retencyjnych;

4) W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- a) zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci;
- b) budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- d) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, szafki gazowe lokalizować w linii ogrodzeń;

5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- a) możliwość budowy i przebudowy sieci elektroenergetycznej;

- b) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem odbiorców na energię elektryczną;
 - c) budowę oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg;
 - d) budowę stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:
- a) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz z wykorzystaniem indywidualnych źródeł wykorzystujących w szczególności: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub paliwa ekologiczne w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszczenie kominków jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
- 7) W zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) budowę sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) W zakresie melioracji, ustala się:
- a) możliwość zmiany przebiegu rowów melioracyjnych (oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym), w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych oraz zapewniających swobodny przepływ wód w dziale drenarskim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) możliwość wykorzystania rowów melioracyjnych jako odbiorników wód opadowych;
- 9) W zakresie gospodarki odpadami, ustala się obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.
- §12.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu ustala się, że do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem, obowiązuje ich wykorzystywanie w sposób dotychczasowy z możliwością dokonywania przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) jeden budynek mieszkalny na każdej działce budowlanej;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 %;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
 - d) wysokość budynków mieszkalnych do 9 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – 5,0 m;
 - e) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;
 - f) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;
 - g) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;
 - h) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości, beżu i brązu;
 - i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługę terenu 1MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 05KDD;
 - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 pkt. 3;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowe na danej nieruchomości ustala się minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe;
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;
- 8) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) jeden budynek mieszkalny na każdej działce budowlanej;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 %;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
 - d) wysokość budynków mieszkalnych do 9 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – 5,0 m;
 - e) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 40°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;
 - f) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;
 - g) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;
 - h) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości i beżu;
 - i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
 - a) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 800 m²,
 - b) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejsza niż 500 m²,
 - c) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 20 m;
 - d) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejsza niż 15 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługę terenu 2MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDL oraz z projektowanej jezdni serwisowej drogi wojewódzkiej 634 zlokalizowanej poza granicą obszaru planu;
 - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 pkt.3;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowe na danej nieruchomości ustala się minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe;
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;
- 8) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie wolnostojącej;
- 2) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w jednym budynku;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % ;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy- 0,8;
 - d) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – 5,0 m;
 - e) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20°do 40°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;
 - f) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;
 - g) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;
 - h) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości i beżu;
 - i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
 - j) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza możliwość cofnięcia budynków usługowych w głąb działki;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługa terenu 1MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 03KDL i 04KDD;
 - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 pkt.3;
- 10) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych dla :
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;

- b) zabudowy usługowej ustala się minimum 3 miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej, w tym 10% jako miejsca parkingowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce parkingowe;
- 11) na obszarach narożnych na niebezpieczeństwo powodzi obowiązuje zakaz utwardzania terenu;
- 12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;
- 13) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 %;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
 - d) wysokość budynków mieszkalnych do 9 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – 5,0 m;
 - e) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 40°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;
 - f) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;
 - a) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;
 - g) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości i beżu;
 - h) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
 - i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza możliwość cofnięcia budynków usługowych w głąb działki;
- 2) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
- a) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w formie wolnostojącej nie mniejsza niż 800 m²,
 - b) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w formie bliźniaczej nie mniejsza niż 600 m²,
 - c) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w formie bliźniaczej nie mniejsza niż 20 m;

- d) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w formie bliźniaczej nie mniejsza niż 15 m;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługę terenu 2MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 04KDD i 03KDL;
 - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 pkt.3;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych dla :
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
 - b) zabudowy usługowej ustala się minimum 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej, w tym 10% jako miejsca parkingowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce parkingowe;
- 5) na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi obowiązuje zakaz utwardzania terenu;
- 6) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;
- 7) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U, 2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie wolnostojącej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60 %;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8;
 - d) wysokość budynków usługowych do 12,0 m, przy czym max 3 kondygnacje nadziemne;
 - e) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;
 - f) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych
 - g) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;
 - h) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości i beżu;
 - i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - b) obsługa terenu 1U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 02KDD, 01KDL, 02KDL oraz z projektowanej jezdni serwisowej drogi wojewódzkiej 634 zlokalizowanej poza granicą obszaru planu;
 - a) obsługa terenu 2U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD, 03KDD, 02KDL i 03KDL;
 - a) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 pkt.3;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej ustala się minimum 3 miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej, w tym 10% jako miejsca parkingowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce parkingowe;
- 6) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11 ;
- 7) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU, 2PU, 3PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowa usługowa w formie wolnostojącej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70 % ;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,1;
 - d) wysokość zabudowy do 14,0 m, przy czym max 3 kondygnacje nadziemne;
 - e) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°, a dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych do 35°;;
 - f) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;
 - g) pokrycie dachowe w kolorach: brąz, czerwień i grafit;
 - h) elewacje w odcieniach: bieli, żółci, szarości i beżu;
 - i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

- j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
 - a) powierzchnia działki dla terenów 1PU i 2PU nie mniejsza niż 3000 m²,
 - b) powierzchnia działki dla terenów 3PU nie mniejsza niż 2000 m²,
 - c) szerokość frontu działki dla terenów 1PU, 2PU, 3PU nie mniejsza niż 30 m;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługa terenu 1PU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD,02KDD oraz z projektowanej jezdni serwisowej drogi wojewódzkiej 634;
 - b) obsługa terenu 2PU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD,03KDD, 03KDL;
 - c) obsługa terenu 3PU z projektowanej jezdni serwisowej drogi wojewódzkiej 634;
 - d) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w§10 pkt.3;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla:
 - a) zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów ustala się minimum 35 miejsc parkingowe na 100 zatrudnionych;
 - b) z zabudowy usługowej ustala się minimum 3 miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej, w tym 10% jako miejsca parkingowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce parkingowe;
- 6) na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi obowiązuje zakaz utwardzania terenu;
- 7) na obszarach o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków nowo projektowane obiektów budowlane wymagają odpowiednich rozwiązań techniczno-budowlanych uwzględniających istniejące uwarunkowania gruntowo-wodne;
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;
- 9) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 %.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe – rowy melioracyjne;
- 2) zakaz poprzecznego grodzenia;
- 3) możliwość lokalizowania pomostów i mostów samochodowych i pieszych;
- 4) zakaz zabudowywania i przykrywania rowów melioracyjnych, za wyjątkiem tych odcinków, które stanowić będą przedłużenie ciągów komunikacyjnych;

- 5) dopuszczenie przebudowy koryta rowów melioracyjnych;
- 6) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;
- 7) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

§20. 1. Ustalenia dla poszczególnych terenów dróg:

Lp.	Symbol odcinka drogi oznaczonego na rysunku planu	Droga publiczna	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających	Ustalenia dodatkowe	Uwagi
1.	01KDL	+	lokalna	20,0 - 40,0 m	min. chodnik jednostronny	droga projektowana
3.	02KDL	+	lokalna	12,0 m	min. chodnik jednostronny	droga istniejąca/ poszerzana
4.	03KDL	+	lokalna	12,0 m	min. chodnik jednostronny	droga projektowana
5.	01KDD	+	dojazdowa	10,0 m	min. chodnik jednostronny	droga projektowana
6.	02KDD	+	dojazdowa	10,0 m	min. chodnik jednostronny	droga projektowana
7.	03KDD	+	dojazdowa	10,0 m	min. chodnik jednostronny	droga projektowana
8.	04KDD	+	dojazdowa	10,0-24,0m	min. chodnik jednostronny	droga częściowo istniejąca/ projektowana
9.	05KDD	+	dojazdowa	10,0 m	min. chodnik jednostronny	droga istniejąca/ poszerzana

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 1 %.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

§22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie
/-/ Marcin Dutkiewicz