

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie przy Al. Niepodległości i ul. Lipińskiej.

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, ze zmianami 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 2009r. 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) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647), w związku z uchwałą Nr XXI-67/08 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie przy Al. Niepodległości i ul. Lipińskiej 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 terenu przy Al. Niepodległości i ul. Lipińskiej w Wołominie, zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północna linia rozgraniczająca ul. Kościelnej;
- 2) od wschodu: wschodnia linia rozgraniczająca Al. Niepodległości;
- 3) od południa: północna linia rozgraniczająca ul. Lipińskiej;
- 4) od zachodu: wschodnia granica działek ewidencyjnych 14/22, 14/28, 14/29, 14/30, 14/33, 14/35 obr. 31.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o których mowa w ust.1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały - załącznik nr 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – 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 –załącznik nr 3;

4. 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, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 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;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu 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.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

§2. Ilekoć 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 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) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną zapewniającą naturalną roślinność, 50% powierzchni tarasów i stropodachów z nawierzchnią ziemną nie mniejszą niż 10 m² urządzoną w sposób zapewniający roślinność oraz wody powierzchniowe na tym terenie;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. 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 nad parterem oraz części położonych poniżej poziomu terenu;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **szpalerach drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenia drzew zgodnie z rysunkiem planu, w odstępach zapewniających, wytworzenie zwartej ściany zieleni przez korony drzew, z dopuszczeniem realizacji przerw pomiędzy drzewami, w sposób nie zakłócający ciągłości szpalery, wjazdów na dany teren;
- 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, z wykluczeniem usług uciążliwych;
- 17) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi zaspokajające potrzeby mieszkańców oraz wpływające na poprawę jakości życia, o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym (usługi: oświaty, zdrowia, kultury, administracji, sportu i rekreacji itp.);

18) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność lub obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono konieczność wykonania raportu, w przypadku jeżeli raport ten wykaże negatywne oddziaływanie inwestycji na środowisko;

19) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi wspomagające funkcję podstawową lub uzupełniającą bezpośrednio, powodujące zwiększenie możliwości użytkowych, zwiększenie intensywności wykorzystania terenu w celu jego uatrakcyjnienia, powodujące rozszerzenie usług nie powodujących negatywnego oddziaływania na funkcję podstawową, czasami konieczne rozszerzenie funkcji podstawowej lub uzupełniającej o nowe formy działalności gospodarczej (blisko związanej z funkcją podstawową), powodującą racjonalne wykorzystanie możliwości nieruchomości, obiektu, przestrzeni działki;

20) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na danej działce budowlanej i powierzchni tej działki, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

21) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki.

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

3. Nazwy ulic, osiedli oraz jednostek organizacyjnych i instytucji, przywołane w uchwale należy rozumieć jako nazwy obowiązujące na dzień jej podjęcia, które mogą ulec zmianie.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia porządkowe – cyfrowe i literowe terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) rejon lokalizacji drogi serwisowej;
- 6) rejon włączenia drogi serwisowej;
- 7) odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających mierzona w metrach;
- 8) szerokość dróg w liniach rozgraniczających mierzona w metrach;
- 9) szpalery drzew.

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

§4. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **UO** – tereny usług oświaty;
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **KS** – tereny obsługi ruchu samochodowego;
- 6) **KDZ** – tereny drogi klasy zbiorczej;
- 7) **KDL** – tereny drogi klasy lokalnej;
- 8) **KDD** – tereny dróg klasy dojazdowej.

§5. Ustala się tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami UO, jako tereny związane z budową i utrzymaniem szkół publicznych, przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD, jako tereny związane z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych terenów;
- 2) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), nie dotyczy detali architektonicznych;
- 4) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych, jeżeli ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 5) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamy na budynkach usługowych pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 10% powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych na budynkach pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 0,5 m² oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 2% powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane.

§7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:

- 1) odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu min. 4,0 m;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m².

§8. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się granic 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 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) istniejące podziały oraz wydzielone działki budowlane nie spełniające ustaleń szczegółowych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały zostają zachowane i dopuszczone pod zainwestowanie zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§9. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska oraz ochrony przyrody:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- **MW, MN** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - **UO** – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub tymczasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zakaz składowania odpadów (w tym odpadów niebezpiecznych), czasowe gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne lub może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz stacji paliw,
 - e) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej 15kV, zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych o charakterze chronionym, określonych w przepisach odrębnych w strefie oddziaływania pól elektromagnetycznych, o szerokości po 7,5 m od osi linii.

§10. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

1) W zakresie lokalizacji urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej:

- a) plan dopuszcza budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane należy lokalizować w planowanych i istniejących pasach drogowych, a w przypadku lokalizowania na innych terenach – w sposób podporządkowany określonemu przeznaczeniu terenu i nie kolidujący z planowaną zabudową,
- c) dopuszcza się 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 i planowaną zabudową,
- d) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu pod warunkiem, że ich sytuowanie nie będzie kolidowało z istniejącą i nowoprojektowaną zabudową – uszczegółowienie w projekcie budowlanym;

2) W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć i sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego,
- d) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej;

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

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,

- b) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej,
 - c) możliwość odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz odprowadzania wód opadowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej i do gruntu;
- 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;
- 5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
- a) możliwość budowy i przebudowy istniejącej 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) możliwość budowy nowych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg w lokalizacji i ilości, które określi wymagane opracowanie branżowe;
- 6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:
- a) możliwość zaopatrzenia z niskoemisyjnych lokalnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 7) W zakresie telekomunikacji, ustala się:
- a) budowę sieci telekomunikacyjnej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) W zakresie gospodarki odpadami, ustala się obsługę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Układ komunikacyjny tworzą drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD;
- 2) Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) możliwość lokalizowania obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne, itp., w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych w granicach tej działki, nie oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje minimalna szerokość 6,0 m.

§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 remontów, 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 lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - d) wysokość zabudowy do 9,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych do 5,0 m,
 - e) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
 - f) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,
 - g) pokrycia dachowe w odcieniach koloru: brązowego, czerwieni i grafitu,
 - h) elewacje budynków w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu,
 - i) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,
 - j) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, i należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 5) w zakresie określenia linii zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- a) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej i bezpośrednio w granicy działki budowlanej,
- b) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych 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 (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
- c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy,
- d) wysokość ogrodzeń do 1,8 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
- e) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu,
- f) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

- a) obsługa terenu 1MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KDD i drogi klasy zbiorczej (KDZ – ul.Lipińskiej), zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 pkt 3;

8) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- b) dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20m² powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe;

9) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

10) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym, zabudowa usługowa wolnostojąca;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym – 35% powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia użytkowa dla usług wbudowanych – 35% powierzchni użytkowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - f) wysokość zabudowy do 18,0 m, przy czym maksimum 5 kondygnacji nadziemnych,
 - g) dachy płaskie,
 - h) pokrycie dachów w kolorach: brązu, czerwieni i grafitu,
 - i) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu,
 - j) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,
 - k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 5 000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50 m;
- 5) w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- a) zakaz lokalizacji ogrodzeń za wyjątkiem stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów do wysokości 1,2 m;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługa terenu 1MW z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDD oraz utrzymanie istniejących wjazdów,
 - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 pkt 3;
- 8) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny do 60m², a dla lokali mieszkalnych powyżej 60m² minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,

- b) dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20m² powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum jedno miejsce postojowe;
- 9) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących wewnętrznych stacji transformatorowych;
- 10) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zlokalizowane w parterach budynków o przeznaczeniu podstawowym, zabudowa usługowa wolnostojąca;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
 - b) maksymalna powierzchnia użytkowa dla usług wbudowanych – 40% powierzchni użytkowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym – 40% powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym działki budowlanej,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8,
 - f) wysokość zabudowy do 18,0 m, przy czym maksimum 5 kondygnacji nadziemnych,
 - g) dachy płaskie,
 - h) pokrycie dachów w kolorach: brązu, czerwieni i grafitu,
 - i) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu,
 - j) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,
 - k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3 000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
- 5) w zakresie określenia linii zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń za wyjątkiem stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów do wysokości 1,2 m;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługa terenu 2MW z drogi klasy zbiorczej (KDZ – ul. Lipińskiej), zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 pkt 3;
- 8) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny do 60m², a dla lokali mieszkalnych powyżej 60m² minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20m² powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum jedno miejsce postojowe;
- 9) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących wewnętrznych stacji transformatorowych;
- 10) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi zlokalizowane w parterach budynków o przeznaczeniu podstawowym, zabudowa usługowa wolnostojąca;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
 - b) maksymalna powierzchnia użytkowa dla usług wbudowanych – 40% powierzchni użytkowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym – 50% powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym działki budowlanej,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - f) wysokość zabudowy do 18,0 m, przy czym maksimum 5 kondygnacji nadziemnych,
 - g) dachy płaskie,

- h) pokrycie dachów w kolorach: brązu, czerwieni i grafitu,
 - i) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu,
 - j) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,
 - k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 12 000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 40 m;
- 6) w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizowania budynków w odległości 3,0 m od osi kanału sanitarnego k400 i kanału deszczowego k1200;
- 7) w zakresie ochrony i kształtowania ładru przestrzennego ustala się:
- a) zakaz lokalizacji ogrodzeń z wyjątkiem stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów do wysokości 1,2 m;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługa terenu 3MW z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD i 03KDD,
 - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 pkt 3;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny do 60m², a dla lokali mieszkalnych powyżej 60m² minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20m² powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum jedno miejsce postojowe;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;
- a) zakaz lokalizacji wolnostojących wnetrzowych stacji transformatorowych;
- 11) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi zlokalizowane w parterach budynków o przeznaczeniu podstawowym, zabudowa usługowa wolnostojąca;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%,
 - b) maksymalna powierzchnia użytkowa dla usług wbudowanych – 40% powierzchni użytkowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym – 50% powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym działki budowlanej,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8,
 - f) wysokość zabudowy do 18,0 m, przy czym maksimum 5 kondyngacji nadziemnych,
 - g) dachy płaskie,
 - h) pokrycie dachów w kolorach: brązu, czerwieni i grafitu,
 - i) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu,
 - j) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,
 - k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany.
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3 000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 70 m;
- 5) w zakresie określenia linii zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń z wyjątkiem stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów do wysokości 1,2 m;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługa terenu 4MW z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 02KDD,
 - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 pkt 3;

- 8) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny do 60m², a dla lokali mieszkalnych powyżej 60m² minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20m² powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum jedno miejsce postojowe;
- 9) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;
- a) zakaz lokalizacji wolnostojących wewnątrzowych stacji transformatorowych;
- 10) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi sportu i rekreacji, usługi towarzyszące;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
 - d) wysokość zabudowy do 15,0 m,
 - e) kształt i geometria dachów dowolna,
 - f) pokrycie dachów w kolorach: brązu, czerwieni i grafitu,
 - g) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu,
 - h) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,
 - i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 15 000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50 m;
- 5) w zakresie określenia linii zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych 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 (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
- b) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy,
- c) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40,0 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu,
- d) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów,
- e) dopuszcza się lokalizację nosników reklamowych na czas trwania imprez sportowo-kulturalnych;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- a) obsługa terenu 1UO z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD, 04KDD,
- b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 pkt 3;

8) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych na danej nieruchomości ustala się minimum 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe;

9) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

10) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - d) wysokość zabudowy do 14,0 m, przy czym maksimum 4 kondygnacje nadziemne,
 - e) dachy płaskie,
 - f) pokrycie dachowe w kolorach: brązu, czerwieni i grafitu,

- g) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu,
 - h) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,
 - i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 4) w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych 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 (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy,
 - c) wysokość ogrodzeń do 1,8 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - d) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych i ciągów pieszo - jezdnych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu,
 - e) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów,
 - f) możliwość lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługa terenu 1U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD i 03KDD,
 - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 pkt 3;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych:
- a) dla zabudowy usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej obiektów, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum jedno miejsce postojowe;
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

- 9) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej w formie jednego lokalu mieszkalnego, wbudowanego w budynek o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - d) wysokość zabudowy do 16,0 m przy czym maksimum 4 kondygnacje nadziemne,
 - e) dachy płaskie,
 - f) pokrycie dachowe w kolorach: brązu, czerwieni i grafitu,
 - g) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu,
 - h) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,
 - i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 4) 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 40 m.
- 5) w zakresie określenia linii zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizowania budynków w odległości 3,0 m od osi kanału sanitarnego k400 i kanału deszczowego k1200;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków o przeznaczeniu usługowym w odległości mniejszej niż 3,0 m i bezpośrednio w granicy działki budowlanej,
 - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń z wyjątkiem stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów do wysokości 1,2 m,
 - c) możliwość lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

- a) nakaz obsługi terenu 2U poprzez drogę serwisową oznaczoną symbolem graficznym na rysunku planu,
- b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 pkt 3;

8) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych;

- a) dla zabudowy usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej obiektów, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych-minimum jedno miejsce postojowe;

9) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;

10) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6,
 - d) wysokość zabudowy do 12 m, przy czym maksimum 4 kondygnacje nadziemne,
 - e) dachy płaskie,
 - f) pokrycie dachowe w kolorach: brązu, czerwieni i grafitu,
 - g) elewacje w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu,
 - h) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,
 - i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
- 4) w zakresie określenia linii zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) lokalizację ogrodzeń frontowych działek budowlanych 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 (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy,
 - c) wysokość ogrodzeń do 1,8 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - d) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu,
 - e) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów,
 - f) możliwość lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługa terenu 3U z drogi klasy zbiorczej (KDZ – ul. Lipińskiej), zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 pkt 3;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej obiektów, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych-minimum jedno miejsce postojowe;
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;
- 9) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obsługi ruchu samochodowego – parkingi;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu obowiązują:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1 500 m²,

- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) możliwość lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) utrzymanie istniejących podłączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
 - c) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 pkt 3;
- 6) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;
- 7) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obsługi ruchu samochodowego – stacja paliw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - d) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - e) kształt i geometria dachów dowolna,
 - f) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w zakresie jej zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
 - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - c) kształt i geometria dachów dowolna,

- d) zakaz stosowania do wkonczenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych, typu siding i blachy,
 - e) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2 000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
- 6) w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizowania budynków w odległości 3,0 m od osi kanału sanitarnego k400 i kanału deszczowego k1200;
- 7) w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:
- a) nakaz stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów do wysokości 1,2 m;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługa terenu 2KS z drogi serwisowej oznaczonej symbolem graficznym na rysunku planu oraz drogi klasy zbiorczej (KDZ – ul. Lipińskiej), zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11 pkt 3;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych:
- a) dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej obiektów, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych-minimum jedno miejsce postojowe;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §10;
- 11) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§24. 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.	01KDZ	+	zbiorcza	20,0 m	chodnik dwustronny	droga istniejąca
2.	01KDL	+	lokalna	28,0 m	chodnik dwustronny	droga istniejąca
3.	01KDD	+	dojazdowa	10,0 – 13,5 m	chodnik minimum jednostronny	droga projektowana

4.	02KDD	+	dojazdowa	10,0 m	chodnik minimum jednostronny	droga projektowana
5.	03KDD	+	dojazdowa	10,0 m	chodnik minimum jednostronny	droga projektowana
6.	04KDD	+	dojazdowa	10,0 m	chodnik minimum jednostronny	droga istniejąca

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

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§25. Od dnia wejścia w życie niniejszego planu na obszarze objętym planem traci moc zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, zatwierdzona uchwałą Nr XXV-12/2001 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 15 lutego 2001 r.

§26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wołominie