

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Wołominie**  
**z dnia ..... 2023 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin**  
**- ETAP IV**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z Uchwałami 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 i 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. 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 IV, 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;
- 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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

1) Zmiany Studium uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r., Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., uchwałą Nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021r., rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-I.4131.115.2021.JF z dnia 14.06.2021 r. oraz uchwałą Nr LIII-106/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2022 r.

- 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) 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 osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) ustalenia planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) linie zabudowy nieprzekraczalne,
  - d) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - e) kapliczka, krzyż ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
  - f) wymiarowanie (w metrach),
  - g) przeznaczenie terenów,
  - h) drzewo cenne do zachowania,
  - i) strefy ograniczeń zabudowy od granicy lasu,
  - j) wydmy;
- 2) informacje planu wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) granice strefy sanitarnej 50 m wokół istniejącego cmentarza,
  - b) granice strefy sanitarnej 150 m wokół istniejącego cmentarza,
  - c) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (cały obszar planu):
    - strefa ochrony urbanistycznej WOChK,
    - strefa zwykła WOChK (pozostały obszar planu),
  - d) granice głównego zbiornika wód podziemnych (cały obszar planu),
  - e) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią:
    - o prawdopodobieństwie 1%,
    - o prawdopodobieństwie 10%,
  - f) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 w zakresie do 15 m od osi gazociągu,
  - g) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 w zakresie do 25 m od osi gazociągu,
  - h) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 w zakresie do 50 m od osi gazociągu
  - i) pomnik przyrody ze strefą ochrony 15 m;
- 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 połaci do 12 stopni;
- 2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie, określające obszar, w którym możliwe jest sytuowanie nadziemnych i podziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie zawartych w granicach 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) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie, stanowiące mniej niż 40% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **systemie NCS** (Natural Color System) – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy poprzez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci - Y, czerwieni - R, błękitu - B i zieleni - G lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;
- 8) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 9) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi z zakresu urzędów administracji państwowej lub samorządowej, sądów, prokuratur, państwowych lub samorządowych instytucji kultury a także publicznych obiektów ochrony zdrowia;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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 usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 2) teren usług kultu religijnego – oznaczony na rysunku planu symbolem UKR;
- 3) teren usług oświaty – oznaczony na rysunku planu symbolem UO;
- 4) tereny usług publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
- 5) teren zabudowy usługowej lub stacji paliw - oznaczony na rysunku planu symbolem U/KS;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MNE;
- 9) teren cmentarza – oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 10) tereny obsługi podróżnych – oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
- 11) tereny łąk - oznaczone na rysunku planu symbolem RZ;
- 12) tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 13) tereny rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 15) tereny rowów odwadniających – oznaczone na rysunku planu symbolem WSr;
- 16) tereny ciągów pieszo-jezdných – oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;
- 17) teren dróg publicznych klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
- 18) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 19) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 20) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny wód powierzchniowych IV.1WS i IV.2WS, tereny rowów

odwadniających od IV.1WSr do IV.6WSr, tereny obsługi podróżnych IV.1KS i IV.2KS, tereny dróg publicznych klasy głównej od IV.1KDG do IV.4KDG i klasy zbiorczej od IV.1KDZ do IV.3KDZ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające tereny usług oświaty IV.1UO, usług publicznych IV.UP1 i IV.UP2, dróg publicznych klasy lokalnej od IV.1KDL do IV.7KDL i klasy dojazdowej od IV.1KDD do IV.16KDD oraz ciągów pieszo-jezdnych IV.1KPJ do IV.5KPJ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- 1) dotyczące lokalizowania zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2:
  - a) ustala się lokalizowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy i wymiarami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w strefach ograniczeń zabudowy od granicy lasu, wynikających z przepisów odrębnych, ustala się zachowanie odległości:
    - min. 8 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy głównej KDG i klasy zbiorczej KDZ,
    - min. 5 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD i ciągi pieszo-jezdne KPJ;
- 2) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
  - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich: przebudowy, remontów w sposób niewykraczający poza istniejące parametry i wskaźniki, które są niezgodne z ustaleniami planu,
  - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, remontu, pod warunkiem, że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, wysokość obiektów technologicznych, inżynierskich (w szczególności kominów, masztów) nie więcej niż 30 m; 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;
- 4) dopuszcza się maksimum jedną kondygnację podziemną w budynku, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;
- 5) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów wydzielonych po wejściu w życie ustaleń planu, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielenia działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 8) na powierzchniach tynkowanych nakazuje się stosowanie kolorów o odcieniach według systemu NCS, posiadających do 20% domieszki czerni oraz do 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonego przedziału na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 25% powierzchni danej elewacji oraz na tej części budynku, na której prezentowane jest logo firmy wraz z właściwą dla niego kolorystyką;
- 9) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych - np. aluminium, miedź, stal, stal nierdzewna, szkło, drewno, beton, ceramika i kamień;
- 10) ustala się zasady kształtowania i kolorystykę dachów:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
  - b) na dachach spadzistych ustala się utrzymanie jednakowej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem pokryć w tonacji czerwieni, brązu, ciemnej zieleni 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) na rysunku planu wskazuje się pomnik przyrody - sosna pospolita, ul. Gościniec - wraz ze strefą ochrony 15 m od pnia, w której obowiązują przepisy odrębne;
- 3) ustala się ochronę drzewa cennego do zachowania (sosna pospolita), wskazanego na rysunku planu, poprzez:
  - a) obowiązek zachowania oraz uwzględnienia drzewa w docelowym zagospodarowaniu terenu,
  - b) zakaz prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzewa oraz w odległości mniejszej niż 5 m od pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy;
  - c) zakaz utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzewa, tj. w odległości mniejszej niż 5 m od pnia drzewa, mogącego prowadzić do pogorszenia stanu biologicznego drzewa;
- 4) w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) nakazuje się ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy, poziom wodonośny występuje na głębokości około 40 – 50 metrów), nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
  - a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do rowów, wód gruntowych i do ziemi, z zastrzeżeniem ustaleń §13 pkt 4 lit. c,
  - b) nakaz przestrzegania przepisów odrębnych oraz ustaleń §13 pkt 3-5,
  - c) z składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem ustaleń §13 pkt 9;
- 7) dla obszarów wydmy oznaczonych orientacyjnie graficznie na rysunku planu:
  - a) nakazuje się zachowanie ukształtowania terenu,
  - b) nakazuje się ochronę istniejącej roślinności oraz wprowadzanie nowej w naturalny sposób wzmacniającej wydmy;
- 8) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNE jako "terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej",
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU jako "terenów mieszkaniowo-usługowych";
- 9) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i drogowej;
- 10) 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, oraz powstawania uciążliwości z wyjątkiem uzbrojenia terenu i infrastruktury drogowej;
- 11) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) na rysunku planu oznacza się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - a) krzyż drewniany przydrożny (1935, ul. Boryny/100-lecia),
  - b) dawny krzyż epidemiczny (1862, ul. Czarnieckiego, obiekt w WEZ),
- 2) dla obiektów wskazanych w pkt 1 należy zachować geometrię i detale a także stosować materiały wykończenia zgodne z oryginalnymi;
- 3) ustala się ochronę zabytków archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków - stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych AZP 54-68/8, AZP 54-68/9, AZP 54-68/10, AZP 54-68/12, AZP 54-68/13, AZP 54-68/14, AZP 54-68/15, AZP 54-68/16, AZP 54-68/17, AZP 54-68/18, AZP 54-68/19 i AZP 54-68/21 w formie stref ochrony konserwatorskiej, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

**§ 9.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ustaleniami szczegółowymi dla terenów, m.in. nakazuje się zachowanie ukształtowania oraz rzędnych wysokościowych terenu.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) dla terenu US – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu UKR – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu UO – 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów U – 2000 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenu U/KS – 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) dla terenów MNU – 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) dla terenów MN:
    - dla terenu IV.25MN – 2000 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów pozostałych - 800 m<sup>2</sup>,
  - h) dla terenów MNE – 3000 m<sup>2</sup>,
  - i) dla terenu ZC - 1000 m<sup>2</sup>,
  - j) dla terenów KS - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
  - a) dla terenu US – 20 m,
  - b) dla terenu UKR – 10 m,
  - c) dla terenu UO – 20 m,
  - d) dla terenów U – 20 m,
  - e) dla terenu U/KS – 20 m,
  - f) dla terenów MNU – 20 m,
  - g) dla terenów MN – 20 m,
  - h) dla terenów MNE – 50 m,
  - i) dla terenu ZC – 20 m,
  - j) dla terenów KS – 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.

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

- 1) w strefie ochronnej wokół istniejącego cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) w odległości 50 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących żywność, a także studni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
  - b) w odległości 150 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody, dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem podłączenia jej do sieci wodociągowej
- 2) wskazuje się przebieg trasy gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym DN700;
- 3) ustala 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 25 m od osi gazociągu dla budynków zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej,
  - c) o szerokości 15 m od osi gazociągu dla wolnostojących budynków niemieszkalnych;
- 4) 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.

**§ 12.1.** 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) zachowuje się i wyznacza przebieg drogi zapewniającej powiązania z układem zewnętrznym: drogi IV.1KDG (ul. Witosa), IV.2KDG, IV.3KDG i IV.4KDG (ul. Witosa) jako dróg klasy głównej oraz dróg IV.1KDZ (ul. Boryny), IV.2KDZ (ul. 100-lecia) i IV.3KDZ (ul. Radzywiński) jako dróg klasy zbiorczej; drogi te mogą służyć także do obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w sytuacji, gdy nie można zapewnić obsługi z dróg klasy lokalnej i dojazdowej, przy czym ograniczenie to nie dotyczy działek dostępnych z dróg serwisowych wzdłuż IV.2KDG;
- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi klasy lokalnej od IV.1KDL do IV.7KDL, klasy dojazdowej od IV.1KDD do IV.16KDD oraz ciągów pieszo-jezdnych IV.1KPJ do IV.5KPJ;
- 4) dopuszcza się realizację dojazdów do działek, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:
  - a) szerokość minimum:
    - 6 m dla dojazdu od 1 do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej, licząc od zjazdu z drogi publicznej,
    - 8 m dla dojazdu do powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej, licząc od zjazdu z drogi publicznej,
  - b) dla dróg nieprzelotowych ustala się na zakończeniu dojazdów do działek wydzielenie placów do zawracania o wymiarach minimum - 12,5 m x 12,5 m, a dla dróg pełniących rolę dróg pożarowych 20 m x 20 m.

2. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej: dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów:

- 1) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której prowadzona jest inwestycja, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych według wskaźników, z zastrzeżeniem pkt.4-7:
  - a) dla funkcji mieszkalnej – minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) dla usług - minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy,
  - c) dla szkół i przedszkoli - minimum 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - d) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - minimum 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
  - e) dla hoteli minimum 35 miejsc postojowych na 100 łóżek,
  - f) dla stacji obsługi samochodów - minimum 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze,
  - g) dla kościołów - minimum 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
  - h) dla cmentarzy - minimum 7 miejsc postojowych na ha;
- 3) dla usług należy przewidywać miejsca do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
- 4) miejsca do parkowania dla usług należy przewidzieć jako ogólnodostępne;
- 5) dla terenów US i ZC dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na terenach KS;
- 6) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia;
- 7) na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych na warunkach przepisów odrębnych;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 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  $\varnothing$  120 mm,
  - b) dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu realizacji sieci wodociągowej,
  - c) 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 sanitarnych do systemu kanalizacji zbiorczej o minimalnej średnicy rur dla kanałów grawitacyjnych  $\varnothing$  160 mm, dla kanałów tłocznych  $\varnothing$  50 mm,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
  - c) dla działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> oraz długości i szerokości działki nie mniejszej niż 25 m dopuszcza się odprowadzenie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni o wydajności do 7,50 m<sup>3</sup>/dobę, na warunkach przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia ich nadmiaru do rowów lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej; minimalna średnica rur  $\varnothing$  200 mm,
  - b) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów, po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, do rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej; minimalna średnica rur  $\varnothing$  200 mm,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzone w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
  - 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 wyłączeniem usytuowanych w obszarze planu elektrowni wiatrowych,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz urządzeń kogeneracji,
  - 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) dopuszcza się zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, a także ich skablowanie, przebudowę, modernizację lub rozbudowę, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
  - c) nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych,
  - d) dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW jako odnawialnych źródeł energii,

- e) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
  - a) dopuszcza się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,
  - b) zakazuje się budowy nowych, nadziemnych linii telekomunikacyjnych oraz nakazuje się stopniową wymianę sieci nadziemnej na kablową,
  - c) dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - d) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, maksymalna wysokość obiektów według § 6 pkt 3;
- 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.

**§ 14. 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.

**§ 15.** Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4:

- 1) dla terenów U/KS, MNU, MN i MNE - 30%;
- 2) dla terenów pozostałych – 0%.

**§ 16.** Ustala się uwzględnianie ustaleń szczegółowych łącznie z ustaleniami ogólnymi.

### **Rozdział III** **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren usług sportu i rekreacji,
  - b) uzupełniające: teren usług - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja terenowych urządzeń sportowych, wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z ich obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem, takimi jak: szatnie i zaplecze sanitarne, wypożyczalnie sprzętu sportowego, powierzchnie magazynowe oraz zaplecza technicznego i administracyjnego, garaże,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b 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 lit. b,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 25%,
  - f) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
  - i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 30°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - j) dopuszcza się lokalizację wód powierzchniowych, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (część terenu, zgodnie z rysunkiem planu) ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 9, m.in. nakazuje się zachowanie ukształtowania oraz rzędnych wysokościowych terenu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IV.1UKR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren kultu religijnego,
  - b) uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej - zabudowa zamieszkania zbiorowego z zakresu domów parafialnych i zakonnych, usług towarzyszących funkcji podstawowej z zakresu kultury, gastronomii i oświaty;
- 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 nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak lit. a,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,
  - e) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m, w tym:
    - dla budynków kościoła zgodnie ze stanem istniejącym, tzn. 20 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 8 m,
    - dla budynków pozostałych 12 m,
    - dla dzwonnicy – 25 m,
  - h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren usług oświaty,
  - b) uzupełniające: teren usług sportu i rekreacji, usług kultury, tereny zieleni;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego w budynku o przeznaczeniu podstawowym,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,
  - e) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
    - dla budynków usługowych - 12 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
  - h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na halach sportowych, budynkach gospodarczych i garażowych;

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IV.1UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług publicznych;
- 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 nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak lit. a,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - e) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
  - h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 30°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (część terenu, zgodnie z rysunkiem planu) ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 9, m.in. nakazuje się zachowanie ukształtowania oraz rzędnych wysokościowych terenu.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IV.2UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług publicznych;
- 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 nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak lit. a,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - d) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (część terenu, zgodnie z rysunkiem planu) ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 9, m.in. nakazuje się zachowanie ukształtowania oraz rzędnych wysokościowych terenu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej lub stacji paliw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki realizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b 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 lit. b,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, w tym:
    - dla budynków usługowych 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
  - i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IV.1MNU**, **IV.2MNU**, **IV.3MNU**, **IV.4MNU**, **IV.5MNU**, **IV.6MNU**, **IV.7MNU**, **IV.8MNU**, **IV.9MNU**, **IV.10MNU**, **IV.11MNU**, **IV.12MNU** i **IV.13MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki realizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dopuszcza się remont i przebudowę, bez zwiększania uciążliwości dla działek sąsiadujących, istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z drobną wytwórczością,

- c) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>,
- e) 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 lit. c,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,
- h) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- i) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
- j) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
  - dla budynków mieszkalnych 12 m,
  - dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych 10 m,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
- k) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IV.1MN, IV.2MN, IV.3MN, IV.4MN, IV.6MN, IV.7MN, IV.8MN, IV.9MN, IV.10MN, IV.11MN, IV.12MN, IV.13MN, IV.14MN, IV.15MN, IV.16MN, IV.17MN, IV.18MN, IV.19MN i IV.20MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki realizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla terenu IV.2MN: 2000 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów pozostałych: 800 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b 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 lit. b,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
  - e) dla terenu IV.2MN ustala się ograniczenie powierzchni wyłączenia gruntu leśnego z produkcji do 20 % powierzchni działki i nie więcej niż 400 m<sup>2</sup> oraz utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 25%,
  - g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych 12 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
  - j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IV.5MN i IV.21MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zachowanie terenu istniejącego,
  - b) budynki realizowane jako wolnostojące,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie ze stanem istniejącym:

- dla terenu IV.5MN: 330 m<sup>2</sup>,
- dla terenu IV.21MN: 670 m<sup>2</sup>,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: zgodnie ze stanem istniejącym 25%,
- f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- g) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
- h) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym 10 m, w tym:
  - dla budynków mieszkalnych 10 m,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
- i) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1MNE, IV.2MNE, IV.3MNE, IV.4MNE, IV.5MNE, IV.6MNE, IV.7MNE, IV.8MNE i IV.9MNE** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki realizowane jako wolnostojące,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b 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 lit. b,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 75%,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 15%,
  - f) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy 9 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych 9 m (2 kondygnacje nadziemne),
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
  - i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 20 do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IV.1ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów towarzyszących związanych z funkcjonowaniem cmentarza, jak: kaplica cmentarna, dom przedpogrzebowy, kostnica, spopielnia zwłok, obiekty administracji cmentarza, obsługa sanitarna, zaplecze gospodarcze, śmietniki, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zakazuje się lokalizowania zabudowy, z wyłączeniem obiektów wskazanych w lit. a,
  - c) ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni wysokiej (drzewostanu niekolidującego z funkcją grzebalną), realizację nowych nasadzeń oraz uzupełnienie zieleni wysokiej i niskiej,
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 000 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 10%,
  - g) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
  - j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach gospodarczych.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1KS i IV.2KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny obsługi podróżnych – tereny parkingów, urządzeń wypoczynkowych i sanitarnych,
- b) uzupełniające: stacja paliw, stanowiska obsługi pojazdów, obiekty gastronomiczno-handlowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%,
  - d) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
  - g) dachy płaskie;
- 3) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1RZ, IV.2RZ, IV.3RZ, IV.4RZ, IV.5RZ, IV.6RZ i IV.7RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny łąk, pastwisk;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
  - c) ustala się zachowanie i uzupełnienie zadrzewień i zakrzewień,
  - d) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych, infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

**§ 30.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IV.1ZL, IV.2ZL, IV.3ZL, IV.4ZL, IV.5ZL, IV.6ZL, IV.7ZL, IV.8ZL, IV.9ZL, IV.10ZL, IV.11ZL, IV.12ZL, IV.13ZL, IV.14ZL i IV.15ZL** ustala się:

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

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1R, IV.2R, IV.3R, IV.4 i IV.5R** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1WS i IV.2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Czarna;
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych, ścieżek, mostów, kładek, infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

**§ 33.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1WSr, IV.2WSr, IV.3WSr, IV.4WSr, IV.5WSr i IV.6WSr** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rowów odwadniających;
- 2) ustala się następujące zasady ochrony rowów odwadniających:
  - a) zachowanie ciągłości i drożności systemu rowów odwadniających jako otwartych, przy czym dopuszcza się miejscowe przekrycie, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem,
  - b) dla rowów, z wyłączeniem rowów odwadniających drogi, zakazuje się lokalizacji zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

**§ 34.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1KPJ, IV.2 KPJ, IV.3 KPJ, IV.4 KPJ i IV.5 KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu IV.1KPJ - minimum 12 m,
  - b) dla terenu IV.2KPJ – zmienna od 4 m do 6 m w obszarze planu - teren wyznaczony w planie stanowi część ciągu - ustalona południowa linia rozgraniczająca,
  - c) dla terenu IV.3KPJ - minimum 8 m,
  - d) dla terenu IV.4KPJ - minimum 8 m,
  - e) dla terenu IV.5 KPJ - minimum 10 m.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1KDG** (ul. Witosa), **IV.2KDG**, **IV.3KDG** i **IV.4KDG** (ul. Witosa) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zjazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 5) zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
1.	<b>IV.1KDG</b>	główna	minimum 19 m	Witosa
2.	<b>IV.2KDG</b>	główna	minimum 30 m	droga wojewódzka nr 635
3.	<b>IV.3KDG</b>	główna	minimum 25 m	
4.	<b>IV.4KDG</b>	główna	minimum 8 m w granicach obszaru planu – w części południowej teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona zachodnia linia rozgraniczająca	Witosa droga wojewódzka nr 635

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1KDZ**, **IV.2KDZ** i **IV.3KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zjazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 5) zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
1.	<b>IV.1KDZ</b>	zbiorcza	minimum 12,9 m w granicach obszaru planu – w części północnej teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona wschodnia linia rozgraniczająca	Boryny
2.	<b>IV.2KDZ</b>	zbiorcza	minimum 10 m w granicach obszaru planu – w części wschodniej i zachodniej teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona południowa linia rozgraniczająca	100-lecia
3.	<b>IV.3KDZ</b>	zbiorcza	minimum 8 m w granicach obszaru planu – w części południowej teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona zachodnia linia rozgraniczająca	Radzymińska

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1KDL**, **IV.2KDL**, **IV.3KDL**, **IV.4KDL**, **IV.5KDL**, **IV.6KDL** i **IV.7KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

- 4) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 5) zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
1.	<b>IV.1KDL</b>	lokalna	minimum 6 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona południowa linia rozgraniczająca	Chabrowa
2.	<b>IV.2KDL</b>	lokalna	minimum 10 m	Czarneckiego
3.	<b>IV.3KDL</b>	lokalna	minimum 4 m granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona wschodnia linia rozgraniczająca	Gościniec
4.	<b>IV.4KDL</b>	lokalna	minimum 9 m	Kochanowskiego
5.	<b>IV.5KDL</b>	lokalna	minimum 5 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona północno-wschodnia linia rozgraniczająca	Lipowa
6.	<b>IV.6KDL</b>	lokalna	minimum 0 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona południowa linia rozgraniczająca	
7.	<b>IV.7KDL</b>	lokalna	minimum 15 m	

**§ 38.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IV.1KDD, IV.2KDD, IV.3KDD, IV.4KDD, IV.5KDD, IV.6KDD, IV.7KDD, IV.8KDD, IV.9KDD, IV.10KDD, IV.11KDD, IV.12KDD, IV.13KDD, IV.14KDD, IV.15KDD, IV.16KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;
- 5) zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
1.	<b>IV. 1KDD</b>	dojazdowa	minimum 3 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona południowa linia rozgraniczająca	
2.	<b>IV.2KDD</b>	dojazdowa	12 m	
3.	<b>IV.3KDD</b>	dojazdowa	8 m	
4.	<b>IV.4KDD</b>	dojazdowa	12 m	
5.	<b>IV.5KDD</b>	dojazdowa	10 m	
6.	<b>IV.6KDD</b>	dojazdowa	12 m	

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
7.	<b>IV.7KDD</b>	dojazdowa	minimum 10 m	Mostowa
8.	<b>IV.8KDD</b>	dojazdowa	minimum 8 m z rozszerzeniem na plac do zawracania	Plażowa
9.	<b>IV.9KDD</b>	dojazdowa	8 m	
10.	<b>IV.10KDD</b>	dojazdowa	minimum 9 m	Podgórska
11.	<b>IV.11KDD</b>	dojazdowa	minimum 5 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona północna linia rozgraniczająca	Orzechowa
12.	<b>IV.12KDD</b>	dojazdowa	minimum 4 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona zachodnia linia rozgraniczająca	Orzechowa
13.	<b>IV.13KDD</b>	dojazdowa	minimum 11 m	
14.	<b>IV.14KDD</b>	dojazdowa	minimum 8 m	
15.	<b>IV.15KDD</b>	dojazdowa	minimum 4 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona północna linia rozgraniczająca	Akacyjowa
16.	<b>IV.16KDD</b>	dojazdowa	minimum 6 m	Powstańców Warszawy

## **Rozdział V**

### **Postanowienia końcowe**

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie