

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 2025 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu wsi Turów – część A i część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust.3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą nr LVIII-164/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Turów 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.¹), uchwała się, co następuje:

**Rozdział I
Zakres regulacji**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Turów, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar położony w gminie Wołomin, którego granice, wskazane są na części graficznej planu sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącej jej integralną częścią.

3. Obszar planu dzieli się na dwie jednostki przestrzenne, zwane dalej częścią „A” i częścią „B”.

4. Ponadto załącznikami do uchwały, stanowiącymi jej integralne części, 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,

¹ Zmiany Studium wprowadzono uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r., Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., uchwałą Nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 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.

maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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 ustala 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;
- 3) granic terenów krajobrazów priorytetowych ani sposobu ich zagospodarowania ze względu na brak ich określenia dla obszaru planu w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

§ 3. Oznaczenia graficzne na części graficznej planu:

- 1) ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) granica jednostki przestrzennej (części),
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) oznaczenie jednostki przestrzennej (części),
 - e) przeznaczenie terenów (oznaczone symbolem literowym części oraz symbolem cyfrowym i literowym terenu),
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - g) projektowane urządzenie wodne - rów kryty (przepust),
 - h) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - i) kapliczka ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - j) zieleń izolacyjna,
 - k) wymiarowanie (w metrach);
- 2) informacje planu wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) granice strefy ochrony głównego zbiornika wód podziemnych (cały obszar planu),
 - b) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła,
 - c) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią:
 - o prawdopodobieństwie 10%,
 - o prawdopodobieństwie 1%;
- 3) pozostałe oznaczenia graficzne na części graficznej planu mają charakter informacji.

§ 4.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku usługowym** – należy przez to rozumieć obiekt, w którym minimum 51% powierzchni użytkowej przeznaczona jest pod usługi a maksimum 49% powierzchni użytkowej może zostać

- przeznaczone pod nie więcej niż jeden lokal mieszkalny;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni;
 - 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na części graficznej planu linie, ograniczające obszar, w którym możliwe jest sytuowanie nadziemnych i podziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie 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, przy czym elementy te muszą zawierać się w liniach rozgraniczających teren;
 - 4) **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;
 - 5) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
 - 6) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
 - 7) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć strefę zagospodarowaną zwartą zielenią niską i zielenią wysoką, wyznaczoną w planie, poprzez nasadzenia zieleni min. 50% gatunków zimozielonych, złożonych z gatunków drzew i krzewów odpornych na zanieczyszczenia, minimalna szerokość strefy - 8 m, przy czym dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów w strefie zieleni izolacyjnej.

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

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 5.1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na części graficznej planu symbolem MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczony na części graficznej planu symbolem MN-U;
- 3) teren usług – oznaczony na części graficznej planu symbolem U;
- 4) teren usług handlu lub handlu wielkopowierzchniowego – oznaczony na części graficznej planu symbolem UH-UW;
- 5) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej – oznaczony na części graficznej planu symbolem US-ZP;
- 6) teren pompowni ścieków – oznaczony na części graficznej planu symbolem IKP;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – oznaczony na części graficznej planu symbolem WS-ZN;
- 8) teren lasu – oznaczony na części graficznej planu symbolem L;
- 9) teren zieleni naturalnej – oznaczony na części graficznej planu symbolem ZN;
- 10) teren drogi głównej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDG;
- 11) teren drogi zbiorczej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDZ;
- 12) teren dróg lokalnych – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDL;
- 13) teren dróg dojazdowych – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDD;
- 14) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KR;
- 15) teren komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KP.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny dróg lokalnych od A.1KDL do A.3KDL, tereny dróg dojazdowych od A.1KDD do A.6KDD, teren komunikacji drogowej wewnętrznej A.1KR; tereny komunikacji pieszo-rowerowej A.1KP i B.1KP oraz teren pompowni ścieków A.1IKP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające tereny drogi głównej A.1KDG, A.2KDG i A.3KDG oraz drogi zbiorczej A.1KDZ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- 1) dotyczące lokalizowania zabudowy – nakazuje się sytuowanie zabudowy w następujący sposób:
 - a) zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od strony drogi publicznej;
- 2) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu lub z liniami zabudowy, z możliwością ich: przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i remontów w sposób nie przekraczający istniejących parametrów i wskaźników, które są niezgodne z ustaleniami planu,
 - b) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, remontu, pod warunkiem nie zwiększania uciążliwości dla działek sąsiednich;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, wysokość obiektów technologicznych, inżynieryjnych (w szczególności masztów) nie więcej niż 30 m na terenach U i UH-UW a na terenach pozostałych 20 m od poziomu terenu;
- 4) dopuszcza się sytuowanie na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy, przy czym wysokość tych elementów nie może przekraczać 2 m i należy je wycofać w stosunku do elewacji budynku o minimum 2 m;
- 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 wydzielania działki na cele dróg publicznych lub urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 8) ustala się materiały i kolorystykę elewacji:
 - a) 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,
 - b) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych - np. aluminium, miedź, stal, stal nierdzewna, szkło, drewno, beton, ceramika i kamień;
- 9) ustala się zasady kształtowania i kolorystykę dachów:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
 - b) ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu.

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

- 1) nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy

- odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody
- 2) nakazuje się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 3) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) ustala się następujące zasady ochrony rowów odwadniających oznaczonych na części graficznej planu symbolem graficznym:
 - a) nakazuje się zachowanie ciągłości przepływu wód w rowach odwadniających, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie rowów odwadniających oraz zmiany ich lokalizacji w obrębie terenu,
 - c) dopuszcza się ich miejscowe przekrycie, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem,
 - d) dla rowów, z wyłączeniem rowów odwadniających drogi, nakazuje się zachowanie odległości zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu;
 - 5) nakazuje się ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy, poziom wodonośny występuje na głębokości około 40 – 50 metrów), nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna, w granicach których położony jest cały obszar planu na warunkach przepisów odrębnych, poprzez:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do rowów, wód gruntowych i do ziemi,
 - b) nakaz przestrzegania ustaleń §12 pkt 3-5,
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem §12 pkt 10 lit. b;
 - 6) nakazuje się ochronę przed hałasem i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla terenów, przy czym, w rozumieniu przepisów odrębnych, teren MNW należy traktować jako „tereny zabudowy jednorodzinnej” a tereny MN-U należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;
 - 7) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać i potencjalnie znacząco na środowisko, z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
 - 8) 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) ustala się ochronę zabytków archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerami AZP 55-68/13, 55-68/14, 55-68/19, 55-68/20 oraz w dokumentacji znajdującej się w archiwum Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie pod numerem 55-68/39 w formie stref ochrony konserwatorskiej, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 2) na części graficznej planu oznacza się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków: kapliczka murowana z 1956 roku (ul. Graniczna 4 - dz. ew. 172 obr. Turów);
- 3) dla obiektu wskazanego w pkt 2 należy zachować bryłę, geometrię i detale a także stosować materiały wykończenia nawiązujące do oryginalnych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, 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 MNW – 800 m²,
- b) dla terenów MN-U – 800 m²,
- c) dla terenów U – 1500 m²,
- d) dla terenów UH-UW – 3000 m²,
- e) dla terenu US-ZP – 500 m²,
- f) dla terenu IKP – 4 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) dla terenu MNW – 16 m,
 - b) dla terenów MN-U – 17 m,
 - c) dla terenów U – 20 m,
 - d) dla terenów UH-UW – 30 m,
 - e) dla terenu US-ZP – 10 m,
 - f) dla terenu IKP – 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°.
- 4) ustalenia zawarte w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy;
- 5) ustala się wydzielenie działek tak aby ich granice od strony ulic były zgodne z wyznaczonymi na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi.

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

§ 11.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zachowuje się i wyznacza przebiegi dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, przyjmuje się hierarchię funkcjonalną dróg, wyznacza się linie rozgraniczające dróg oraz ustala szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających na odcinkach położonych w obszarze planu;
- 2) wskazuje się i wyznacza przebieg drogi głównej A.1KDG (ul. Nadarzyńska), A.2KDG (ul. Nadarzyńska) i A.3KDG (ul. Nadarzyńska) oraz drogi zbiorczej A.1KDZ jako dróg zapewniających powiązania z układem zewnętrznym;
- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi lokalne od A.1KDL do A.3KDL, drogi dojazdowe od A.1KDD do A.6KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej A.1KR;
- 4) wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej z dróg KDL i KDD dopuszcza się obsługę działek z drogi A.1KDG, A.2KDG i A.1KDZ, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) ustala się zasady wydzielania dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek:
 - a) szerokość dla terenów U minimum 10 m, dla terenów pozostałych minimum 8 m,
 - b) dla dróg nieprzebiegowych 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:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację dróg rowerowych na terenach ZN i WS-ZN.

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

- 1) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której znajduje się inwestycja, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 2) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania (postojowych) dla samochodów według wskaźników, z zastrzeżeniem pkt. 4-7:
 - a) dla funkcji mieszkalnej - 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla usług, w tym handlu i biur - 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy,
 - c) dla handlu wielkopowierzchniowego – 15 do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla usług należy przewidywać miejsca do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 4) dopuszcza się bilansowanie dla usług miejsc do parkowania położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na odcinku drogi bezpośrednio przylegającym do działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja;
- 5) miejsca do parkowania dla usług należy przewidzieć jako ogólnodostępne;
- 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, zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych na warunkach przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i wewnętrznych, w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, z wyłączeniem terenów lasu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest istniejąca lub projektowana sieć wodociągowa o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 125 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku braku sieci wodociągowej przewidzianej do jej obsługi, dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu realizacji sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się budowę ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych oraz ujęć wody podziemnej na potrzeby technologiczne na warunkach przepisów odrębnych,
 - d) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wyłącznie dla terenów MNW i M-U, w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do jej obsługi, dopuszcza się:
 - odprowadzenie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych,
 - dla działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m² oraz o szerokości i długości działki nie mniejszej niż 30 m odprowadzenie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni o wydajności do 7,50 m³/dobę, na warunkach przepisów odrębnych,
 - c) dla projektowanej sieci kanalizacji ustala się minimalną średnicę rur: dla kanalizacji w systemie

- ciśnieniowym $\varnothing$ 50 mm, dla kanalizacji w systemie grawitacyjnym $\varnothing$ 160 mm;
- 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 systemu kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi; minimalna średnica rur $\varnothing$ 200 mm,
 - b) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi, do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu; minimalna średnica rur $\varnothing$ 200 mm,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) ustala się stosowanie sieci ciepłowniczej lub proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,
 - b) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej do 500 kW na terenach U i UH-UW i do 100 kW na terenach pozostałych, przy czym na terenach MNW i MN-U dopuszcza się ich sytuowanie wyłącznie na dachach,
 - d) zakazuje się stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - e) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;
 - 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 z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
 - c) nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych,
 - d) dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 500 kW na terenach U i UH-UW oraz do 100 kW na terenach pozostałych, przy czym na terenach MNW i MN-U dopuszcza się ich sytuowanie wyłącznie na dachach,
 - e) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;
 - 9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
 - a) dopuszcza się przyłączanie 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, z zastrzeżeniem lit. d, lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, maksymalna wysokość obiektów według § 6 pkt 3,
 - d) na terenach MNW, MWW i MN-U dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 10) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) zakazuje się lokalizowania usług i inwestycji związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem,
- b) obowiązują przepisy odrębne oraz gminne przepisy porządkowe, w tym dotyczące zasad segregacji,
- c) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

§ 13.1. Dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

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

- 1) dla terenów MNW, MN-U, U i UH-UW: 30%;
- 2) dla terenów pozostałych: 0%.

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

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **B.1MNW**, **A.1MNW** i **A.2MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 9 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 9 m,
 - dla budynków garażowych 6 m,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4: 800 m²,
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, przy czym nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w pkt 3.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1MN-U**, **A.2MN-U**, **A.3MN-U**, **A.4MN-U**, **A.5MN-U** i **A.6MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki realizowane jako wolnostojące i bliźniacze,
 - b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

- h) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych 10 m,
 - dla budynków garażowych 6 m,
- i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich na budynkach usługowych i garażowych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt.4: 800 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 3 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, przy czym nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w pkt 3.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1U, A.2U, A.3U, A.4U** i **B.1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki realizowane jako wolnostojące,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) ustala się realizację zieleni izolacyjnej na styku z terenami MNW i MN-U, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - dla budynków usługowych 12 m,
 - dla budynków garażowych 6 m,
 - i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich na budynkach usługowych i garażowych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt.4: 1500 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 3 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, przy czym nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w pkt 3.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1UH-UW** i **A.2UH-UW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług handlu lub handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki realizowane jako wolnostojące,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) ustala się realizację zieleni izolacyjnej na styku z terenami MN-U, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,

- h) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - dla budynków usługowych 12 m,
 - dla budynków garażowych 6 m,
- i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich na budynkach usługowych i garażowych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt.4: 3000 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 3 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielania terenu pod drogi wewnętrzne,
 - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, przy czym nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w pkt 3.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **A.1US-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) budynki realizowane jako wolnostojące,
 - c) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy 6 m,
 - i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m²;

§ 21. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **A.1IKP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren pompowni ścieków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 4 m².

§ 22. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **B.1L** i **B.2L** ustala się:

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

§ 23. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **B.1WS-ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Długa) lub zieleni naturalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację dróg rowerowych,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 95 %.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1ZN**, **B.1ZN**, **B.2ZN**, **B.3ZN** i **B.4ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację terenowych (w poziomie terenu) urządzeń sportu i rekreacji oraz dróg rowerowych,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 95 %.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1KDG** (ul. Nadarzyńska), **A.2KDG** (ul. Nadarzyńska) i **A.3KDG** (ul. Nadarzyńska) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi głównej;
- 2) przystosowanie do komunikacji autobusowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określa się;
- 5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu:
 - a) drogi A.1KDG od 1,3 m do 6,0 m,
 - b) drogi A.2KDG min. 15,6 m,
 - c) drogi A.3KDG od 1,3 m do 6,0 m.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **A.1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) przystosowanie do komunikacji autobusowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- 5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu: minimum 20,0 m.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1KDL**, **A.2KDL** i **A.3KDL** (ul. Hallera) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg lokalnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu:
 - a) drogi A.1KDL minimum 12,0 m,
 - b) drogi A.2KDL minimum 12,0 m,
 - c) drogi A.3KDL minimum 8,3 m.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1KDD**, **A.2KDD**, **A.3KDD**, **A.4KDD**, **A.5KDD** i **A.6KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- 4) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu:
 - a) drogi A.1KDD minimum 6,0 m w obszarze planu, ustalono południową linię rozgraniczającą drogi,
 - b) drogi A.2KDD minimum 2,0 m w obszarze planu, ustalono zachodnią linię rozgraniczającą drogi,
 - c) drogi A.3KDD minimum 12,0 m,
 - d) drogi A.4KDD minimum 2,0 m w obszarze planu, ustalono zachodnią linię rozgraniczającą drogi,

- e) drogi A.5KDD minimum 2,0 m w obszarze planu, ustalono zachodnią linię rozgraniczającą drogi,
- f) drogi A.6KDD minimum 12,0 m z rozszerzeniem na plac do zawracania.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **A.1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) szerokość terenu lub jego części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu: minimum 6,0 m z rozszerzeniem na plac do zawracania.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1KP** i **B.1KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) szerokość terenu lub jego części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu:
 - a) terenu A.1KP minimum 2,6 m,
 - b) terenu B.1KP minimum 2,4 m.

Rozdział IV

Postanowienia końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie