

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 2026 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Osiedle Helenówka w Wołominie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 LXV-78/2023 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedle Helenówka w Wołominie 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 Osiedle Helenówka w Wołominie, zwany dalej w treści uchwały „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. 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem cyfrowym i literowym,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - e) kapliczka ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - f) wydmy,
 - g) torfowiska,
 - h) wymiarowanie (w metrach);
- 2) informacje planu wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
 - strefa ochrony urbanistycznej,
 - strefa zwykła - pozostały obszar planu,
 - b) granice strefy ochrony głównego zbiornika wód podziemnych (cały obszar planu),
 - c) granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody "Graniczna",
 - d) granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody "Graniczna",
 - e) granice oddziaływania od oczyszczalni ścieków "Krym";
- 3) pozostałe oznaczenia graficzne na części graficznej 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°;

- 2) **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;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie, stanowiące do 40% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej;
- 5) **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;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, wydzielony na części graficznej planu linią rozgraniczającą, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane, 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 – oznaczony na części graficznej planu symbolem MN;
- 3) teren pompowni ścieków – oznaczony na części graficznej planu symbolem IKP;
- 4) teren ujęcia wody – oznaczony na części graficznej planu symbolem IWU;
- 5) teren lasu – oznaczony na części graficznej planu symbolem L;
- 6) teren zieleni naturalnej – oznaczony na części graficznej planu symbolem ZN;
- 7) teren drogi zbiorczej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDZ;
- 8) teren drogi lokalnej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDL;
- 9) teren drogi dojazdowej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDD;
- 10) teren komunikacji pieszo - rowerowej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KP.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny dróg lokalnych 1KDL i 2KDL, tereny dróg dojazdowych od 1KDD do 16KDD, teren komunikacji pieszo - rowerowej 1KP oraz tereny pompowni ścieków 1IKP i 2IKP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające tereny dróg zbiorczych 1KDZ i 2KDZ oraz teren ujęcia wody 1IWU 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 kubaturowych 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, z możliwością ich: przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i remontów w sposób nie przekraczający istniejących parametrów i wskaźników, które są niezgodne z ustaleniami planu,
 - b) o funkcjach innych niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu, pod warunkiem nie zwiększania uciążliwości dla działek sąsiednich;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 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, ciemnej zieleni, 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 powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) na działkach z roślinnością o charakterze leśnym:
 - a) dopuszcza się przekształcenie roślinności o charakterze leśnym o powierzchni nie większej niż

300 m²,

- b) nakazuje się takie sytuowanie projektowanej zabudowy, które będzie eliminować lub maksymalnie ograniczać wycinkę drzew,
- c) nakazuje się zachowanie obecnego, leśnego charakteru roślinności;
- 4) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wskazanych na części graficznej planu (strefa ochrony urbanistycznej i strefa zwykła) obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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) dla obszarów wydym, oznaczonych na części graficznej planu:
 - a) nakazuje się zachowanie ukształtowania terenu,
 - b) nakazuje się ochronę istniejącej roślinności oraz wprowadzanie nowej w naturalny sposób wzmacniającej wydmy,
 - c) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy na terenach wydym nakazuje się dostosowanie konstrukcji do ukształtowania terenu oraz zakazuje się kondygnacji podziemnych;
- 7) dla obszarów torfowisk, oznaczonych orientacyjnie graficznie na części graficznej planu:
 - a) nakazuje się zachowanie ukształtowania terenu,
 - b) nakazuje się ochronę istniejącej roślinności,
 - c) zakazuje się lokalizowania zabudowy;
- 8) nakazuje się ochronę przed hałasem i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla terenów, przy czym, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny MNW i MN należy traktować jako „tereny zabudowy jednorodzinnej”;
- 9) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
- 10) 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 części graficznej planu oznacza się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków: kapliczkę murowaną z 1951 roku (ul. Graniczna 4 - dz. ew. 23/4 obr. Wołomin 39);
- 2) dla obiektu wskazanego w pkt 1 należy zachować bryłę, geometrię dachu i detale a także stosować materiały wykończenia nawiązujące do oryginalnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenów MNW:
 - dla terenów 1MNW, 3MNW, 6MNW, 15MNW, 17MNW i 20MNW - 1500 m²,
 - dla terenu 2MNW - 4000 m²,

- dla terenu 19MNW - 1000 m²,
- dla terenów pozostałych - 2000 m²,
- b) dla terenu MN – 2300 m²,
- c) dla terenów IKP – 5 m²,
- d) dla terenu IWU – 20 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) dla terenów MNW – 25 m,
 - b) dla terenu MN – 17 m,
 - c) dla terenów IKP – 2 m,
 - d) dla terenu IWU – 5 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 95°;
- 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.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody "Graniczna", oznaczonych informacyjnie na części graficznej planu, ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody "Graniczna", oznaczonych informacyjnie na części graficznej planu, ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, min. zakazuje się:
 - a) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
 - b) wykonywania urządzeń melioracji wodnych,
 - c) urządzania parkingów, z wyjątkiem parkingów posiadających uszczelnioną nawierzchnię, uniemożliwiającą przedostawanie się wód opadowych i roztopowych do poziomów wodonośnych zasilających ujęcie oraz wyposażonych w system odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
 - d) lokalizowania nowych ujęć wody podziemnej,
 - e) wykonywania odwodnień budowlanych, z wyjątkiem związanych z funkcjonowaniem lub modernizacją infrastruktury technicznej oraz z wyłączeniem tymczasowych odwodnień budowlanych niepowodujących zmian w stosunkach wodnych ujęcia wód podziemnych „Graniczna” w Wołominie,
 - f) lokalizowania budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych związanych z turystyką, bez podłączenia do systemu kanalizacji zbiorczej;
- 3) na części graficznej planu oznacza się informacyjnie granice oddziaływania od oczyszczalni ścieków "Krym".

§ 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 dróg lokalnych 1KDL (ul. Graniczna) i 2KDL (ul. Marszałkowska), jako dróg zapewniających powiązania z układem zewnętrznym;
- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi lokalne 1KDL (ul. Graniczna) i 2KDL (ul. Marszałkowska), drogi dojazdowe od 1KDD do 16KDD oraz teren komunikacji pieszo - rowerowej 1KP;

- 4) ustala się zasady wydzielania dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek:
 - a) szerokość minimum 8 m,
 - 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.

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 znajduje się inwestycja;
- 2) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania (postojowych) dla samochodów według wskaźników, z zastrzeżeniem pkt 4-5:
 - a) dla funkcji mieszkalnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla usług, w tym handlu i biur - 3 miejsca postojowe na każde 100 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy;
- 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) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia;
- 5) na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych na warunkach przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się usytuowanie infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren, z wyłączeniem terenów lasów;
- 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,
 - b) dla terenów położonych w granicach ochrony pośredniej ujęcia wody „Graniczna” w Wołominie dopuszcza się wyłącznie budowę studni dla potrzeb ujęcia „Graniczna” oraz studni zastępczych i awaryjnych innych ujęć na warunkach przepisów odrębnych dla strefy ochrony pośredniej ujęcia wody "Graniczna",
 - c) dla terenów położonych poza granicami ochrony pośredniej ujęcia wody „Graniczna” w Wołominie dopuszcza się budowę ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych 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,
 - b) 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, po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 ciepłą:
 - a) ustala się stosowanie sieci ciepłowniczej lub proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii ciepłej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,
 - b) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej – DN 20,
 - c) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów, z zastrzeżeniem lit. f,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nie większej niż 50 kW (mikroinstalacje) wyłącznie na terenach MN i MNW, sytuowanych wyłącznie na dachach budynków,
 - e) zakazuje się stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - f) 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 stałych,
 - 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 elektroenergetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych sN/nN, z dopuszczeniem wykorzystania sieci elektroenergetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
 - c) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych jako odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej do 50 kW (mikroinstalacje) wyłącznie na terenach MN i MNW, sytuowanych wyłącznie na dachach budynków,
 - d) 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,
 - d) na terenach MNW i MN dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) obowiązują przepisy odrębne oraz gminne przepisy porządkowe, w tym dotyczące zasad segregacji,
- b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

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

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

§ 14. Ustala się 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 i MN: 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 **1MNW, 3MNW, 6MNW, 15MNW, 17MNW i 20MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny 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: 70%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy 9 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - g) dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 30°;
- 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.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **4MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 16MNW i 18MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny 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: 80%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,

- f) maksymalna wysokość zabudowy 9 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
- g) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 30°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4: 2000 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 terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **2MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny 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: 80% przy czym ustala się ograniczenie powierzchni wyłączenia z produkcji (trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) do 20 % powierzchni działki, ale nie więcej niż 400 m² i przy maksymalnym wykorzystaniu powierzchni nieleśnej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy 9 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - g) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 30°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4: 4000 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 terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **19MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) uzupełniające: teren usług;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 22%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy 9 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 9 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
- h) dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 30°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt.4: 1000 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 nieruchomości, 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 **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające: teren usług turystyki - zabudowa pensjonatowa,
 - c) wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%, przy czym ustala się ograniczenie powierzchni wyłączenia z produkcji (trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) do 20 % powierzchni działki, ale nie więcej niż 400 m² i przy maksymalnym wykorzystaniu powierzchni nieleśnej,
 - c) ustala się utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki (poza powierzchnią wyłączenia z produkcji),
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy 9 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 30°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4: 2300 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 nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w pkt 3.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1IKP** i **2IKP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren pompowni ścieków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5 m².

§ 22. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1IWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren ujęcia wody;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 20 m².

§ 23. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L i 10L** ustala się:

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

§ 24. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 95 %.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **2ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz dróg rowerowych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 95 %.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1KDZ** (ul. Krymska) i **2KDZ** (ul. Krymska) 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;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- 5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu:
 - a) drogi 1KDZ od 0 m do 21,6 m, w projekcie planu część drogi, ustalono północną linię rozgraniczającą,
 - b) drogi 2KDZ od 0 m do 1,9 m, w projekcie planu część drogi, ustalono północną linię rozgraniczającą.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1KDL** (ul. Graniczna) i **2KDL** (ul. Marszałkowska) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) przystosowanie do komunikacji autobusowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- 5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu:
 - a) drogi 1KDL minimum 5,4 m, w projekcie planu część drogi, ustalono południową linię rozgraniczającą,
 - b) drogi 2KDL minimum 11,0 m.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1KDD, 2KDD** (ul. Przepiórcza), **3KDD** (ul. Słowicza), **4KDD, 5KDD, 6KDD** (ul. Przepiórcza), **7KDD, 8KDD** (ul. Wronia), **9KDD** (ul. Sowa), **10KDD** (ul. Słowicza), **11KDD** (ul. Słowicza), **12KDD, 13KDD, 14KDD i 15KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- 4) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu:
 - a) drogi 1KDD minimum 11,5 m,
 - b) drogi 2KDD minimum 9,9 m,
 - c) drogi 3KDD minimum 9,2 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania,
 - d) drogi 4KDD minimum 12,0 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania,
 - e) drogi 5KDD minimum 13,1 m,
 - f) drogi 6KDD minimum 9,0 m,
 - g) drogi 7KDD minimum 12,0 m,
 - h) drogi 8KDD minimum 11,6 m,
 - i) drogi 9KDD minimum 8,0 m,
 - j) drogi 10KDD minimum 15,0 m,
 - k) drogi 11KDD minimum 12,0 m,
 - l) drogi 12KDD minimum 12,0 m,
 - m) drogi 13KDD minimum 12,0 m,
 - n) drogi 14KDD minimum 12,0 m,
 - o) drogi 15KDD minimum 12,0 m.

Rozdział IV

Postanowienia końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie