

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**  
**z dnia ..... 2026 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Osiedle Graniczna w Wołominie - część II**

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 2026 poz. 538) w związku z uchwałą nr LXV-77/2023 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedle Graniczna w Wołominie - część II 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>), uchwała się, co następuje:

**Rozdział I**  
**Zakres regulacji**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedle Graniczna w Wołominie - część II, 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, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę

---

<sup>1</sup> 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 2021 r., 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.

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) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - f) strefa ograniczeń zabudowy od lasu,
  - g) drzewa cenne do zachowania,
  - h) wydma,
  - i) projektowane urządzenie wodne – rów kryty (przepust),
  - j) wymiarowanie (w metrach);
- 2) informacje planu wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) granice strefy ochrony głównego zbiornika wód podziemnych - cały obszar planu,
  - b) granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody "Graniczna" - cały obszar planu,
  - c) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
    - strefa ochrony urbanistycznej,
    - strefa zwykła;
- 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 przeznaczony jest pod usługi a maksimum 49% powierzchni użytkowej może zostać

przeznaczone pod nie więcej niż dwa lokale mieszkalne;

- 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) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, wydzielony na części graficznej planu linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;
- 6) **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 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 – oznaczone na części graficznej planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczone na części graficznej planu symbolem MN-U;
- 3) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej – oznaczony na części graficznej planu symbolem US-ZP;
- 4) teren pompowni ścieków – oznaczony na części graficznej planu symbolem IKP;
- 5) teren pompowni wody – oznaczony na części graficznej planu symbolem IWP;
- 6) teren lasu – oznaczony na części graficznej planu symbolem L;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone na części graficznej planu symbolem KR;
- 8) teren drogi zbiorczej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDZ;
- 9) teren drogi lokalnej – oznaczone na części graficznej planu symbolem KDL;
- 10) teren drogi dojazdowej – oznaczone na części graficznej planu symbolem KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny dróg lokalnych od 1KDL do 3KDL, tereny dróg dojazdowych od 1KDD do 9KDD, teren pompowni ścieków 1IKP oraz teren pompowni wody 1IWP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające teren drogi zbiorczej 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 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) 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, inżynierskich (w szczególności masztów) nie więcej niż 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 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 jego miejscowe przekrycie, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem,
  - d) dla rowów, z wyłączeniem rowów odwadniających drogi, nakazuje się zachowanie pasa wolnego od ogrodzeń minimum 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu oraz odległości zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 5) dla obszarów wydm oznaczonych orientacyjnie graficznie 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 wydm nakazuje się dostosowanie konstrukcji do ukształtowania terenu oraz zakazuje się kondygnacji podziemnych;
- 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 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;
- 7) ustala się ochronę drzew cennych do zachowania (dęby szypułkowe), wskazanych na części graficznej 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;
- 8) nakazuje się ochronę przed hałasem i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla terenów, przy czym, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny MN należy traktować jako „tereny zabudowy jednorodzinnej”, tereny MN-U należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;
- 9) 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;
- 10) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się ochronę zabytków archeologicznych ujętych

w wojewódzkiej ewidencji zabytków - stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych AZP 54-69/37 i AZP 54-69/47 w formie stref ochrony konserwatorskiej, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) dla terenów MN – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów MN-U – 800 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu US-ZP – 500 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenu IKP – 10 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenu IWP – 20 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
  - a) dla terenów MN – 16 m,
  - b) dla terenów MN-U – 16 m,
  - c) dla terenu US-ZP – 10 m,
  - d) dla terenu IKP – 5 m,
  - e) dla terenu IWP – 5 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.

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

- 1) w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody "Graniczna", oznaczonych informacyjnie na części graficznej planu, ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, m. in. 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;
- 2) ustala się zachowanie odległości zabudowy: min. 6 m od linii rozgraniczających tereny drogi zbiorczej KDZ, drogi lokalnej KDL i drogi dojazdowej KDD, jeżeli nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu nie wskazują inaczej.

**§ 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 zbiorczej 1KDZ (Al. Niepodległości) i drogi lokalnej 3KDL (ul. Graniczna) jako dróg zapewniających powiązania z układem zewnętrznym;
- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogę zbiorczą 1 KDZ, z zastrzeżeniem pkt 4, drogi lokalne od 1KDL do 3KDL, drogi dojazdowe od 1KDD do 9KDD oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej od 1KR do 5KR;
- 4) w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej z dróg 1KDL i 2KDL dopuszcza się obsługę działek z drogi 1KDZ (Al. Niepodległości), na warunkach przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) ustala się zasady wydzielania dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek:
  - a) szerokość minimum 8 m,
  - b) dla dróg nieprzełotowych 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 (postojowych) dla samochodów osobowych i rowerów, z zastrzeżeniem § 10 pkt 1 lit. c:

- 1) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której znajduje się inwestycja, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 2) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów według wskaźników, z zastrzeżeniem pkt. 4-7:
  - a) dla funkcji mieszkalnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) dla usług, w tym handlu i biur - 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> 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) dopuszcza się, z wyłączeniem drogi 1KDZ, 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,
    - b) 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) 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  $\varnothing$  40 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  $\varnothing$  160 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  $\varnothing$  160 mm,
    - c) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych 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) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów, z zastrzeżeniem lit. f,
    - c) w przypadku realizacji sieci ciepłowniczej ustala się jej minimalne parametry na DN 20,
    - d) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,
    - 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 o mocy zainstalowanej do 100 kW jako odnawialnych źródeł energii,
  - 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, maksymalna wysokość obiektów według § 6 pkt 3,
  - d) na terenach MN i MN-U 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 MN i MN-U: 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 **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 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: 50%,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych 10 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
- h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4: 800 m<sup>2</sup> na jeden budynek mieszkalny;
- 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.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U** i **15MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - b) wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) budynki usługowe realizowane jako wolnostojące,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych 10 m,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
  - h) 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 m<sup>2</sup> na jeden budynek mieszkalny lub usługowy;
- 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.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **5MN-U, 9MN-U** i **10MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - b) wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) budynki usługowe realizowane jako wolnostojące,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
  - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych 10 m,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
  - h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci 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 m<sup>2</sup> na jeden budynek mieszkalny lub usługowy;
- 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 **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 terenowych urządzeń sportowych takich jak np. boiska trawiaste, korty tenisowe, place zabaw, itp., 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,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) budynki realizowane jako wolnostojące,
  - d) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garażowych,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
  - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy 4 m,
  - j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>;

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **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: 10 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren pompowni wody;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki realizowane jako wolnostojące,
  - b) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garażowych,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
  - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy 4 m,
  - h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 20 m<sup>2</sup>.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L** i **7L** 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.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KDZ** (Al. Niepodległości) 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: 0%,
- 5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu: minimum 13,9 m.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1KDL** (ul. Lipiny Kąty), **2KDL** i **3KDL** (ul. Graniczna) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 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 1KDL minimum 9,4 m,
  - b) drogi 2KDL minimum 7,7 m w północnej części drogi, 2,0 m w południowej części drogi – w planie część drogi, ustalono wschodnią linię rozgraniczającą,
  - c) drogi 3KDL minimum 8,0 m.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1KDD** (ul. Lipiny B), **2KDD** (ul. Szarych Szeregów), **3KDD** (ul. Czwartaków), **4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD** i **9KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi dojazdowej;
- 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 1KDD minimum 10,0 m,
  - b) drogi 2KDD minimum 7,4 m,
  - c) drogi 3KDD minimum 9,7 m,
  - d) drogi 4KDD minimum 9,6 m,
  - e) drogi 5KDD minimum 10,0 m,
  - f) drogi 6KDD minimum 10,0 m,

- g) drogi 7KDD minimum 10,0 m,
- h) drogi 8KDD minimum 10,5 m,
- i) drogi 9KDD minimum 10 m.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1KR, 2KR, 3KR, 4KR i 5KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) szerokość terenu lub jego części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu:
  - a) terenu 1KR minimum 8,0 m,
  - b) terenu 2KR minimum 8,0 m,
  - c) terenu 3KR minimum 8,0 m,
  - d) terenu 4KR minimum 6,0 m,
  - e) terenu 5KR minimum 10,0 m.

#### **Rozdział IV**

##### **Postanowienia końcowe**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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