

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE
z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu części wsi Leśniakowizna – część „A”, „B”, „C”, „D” i „E”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) 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 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.), na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Wołominie nr LVIII-163/2022 z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Leśniakowizna zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr LXII-33/2023 z dnia 27 lutego 2023 r. 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 części wsi Leśniakowizna, 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. Obszar planu dzieli się na pięć jednostek przestrzennych, zwanych dalej „częściami”: „A”, „B”, „C”, „D” i „E”.

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 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.

maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca 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) 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) obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - krzyż,
 - i) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - j) pomnik przyrody ze strefą ochrony 15 m,
 - k) drzewo cenne do zachowania,
 - l) strefa ograniczeń zabudowy od lasu,
 - m) zieleń izolacyjna,
 - n) strefa uciążliwości od oczyszczalni ścieków,
 - o) wymiarowanie (w metrach);
- 2) informacje planu wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) granice strefy ochrony głównego zbiornika wód podziemnych (cały obszar planu),
 - b) strefa od linii brzegowej wód powierzchniowych śródlądowych z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych,
 - c) granica 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) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci 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 elementów takich jak: wejścia i wjazdy do budynków lub do garaży podziemnych, schody, pochylnie, podesty, rampy, zewnętrzne dźwigi osobowe, platformy podnośnikowe, tarasy w przyziemiu budynku, balkony, wsporniki, wykusze, gzymsy, okapy, przy czym elementy te muszą zawierać się w liniach rozgraniczających teren;
- 3) **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;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 5) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 6) **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 rodzimych gatunków drzew i krzewów odpornych na zanieczyszczenia, spełniającą rolę izolacji wizualnej i akustycznej.

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 edukacji – oznaczony na części graficznej planu symbolem UE;
- 5) teren usług lub produkcji – oznaczony na części graficznej planu symbolem U-P;
- 6) teren kanalizacji lub elektroenergetyki – oznaczony na części graficznej planu symbolem IK-IE;
- 7) teren pompowni ścieków – oznaczony na części graficznej planu symbolem IKP;
- 8) teren lasu – oznaczony na części graficznej planu symbolem L;
- 9) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – oznaczony na części graficznej planu symbolem RN;
- 10) teren zieleni naturalnej – oznaczony na części graficznej planu symbolem ZN;
- 11) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – oznaczony na części graficznej planu symbolem WS-ZN;
- 12) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na części graficznej planu symbolem WS;

- 13) teren drogi zbiorczej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDZ;
- 14) teren drogi lokalnej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDL;
- 15) teren drogi dojazdowej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDD;
- 16) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KR.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny dróg lokalnych A.1KDL, A.2KDL, A.3KDL, B.1KDL, C.1KDL i C.2KDL, tereny dróg dojazdowych C.1KDD, C.2KDD, D.1KDD, D.2KDD, D.3KDD i D.4KDD oraz tereny pompowni ścieków A.1IKP, C.1IKP i C.2IKP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające tereny usług edukacji C.1UE, tereny dróg zbiorczych A.1KDZ, C.1KDZ i C.2KDZ oraz teren kanalizacji lub elektroenergetyki A.1IK-IE 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, remontu, pod warunkiem nie zwiększania uciążliwości dla działek sąsiednich,
 - c) znajdujących się pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, wysokość obiektów technologicznych, inżynierskich (w szczególności masztów) nie więcej niż 30 m od poziomu terenu na terenach U-P i IK-IE i nie więcej niż 20 m od poziomu terenu na terenach pozostałych;
- 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,
- c) dla terenu A.IIK-IE dopuszcza się stosowanie dotychczasowej kolorystyki z palety zieleni;
- 9) ustala się zasady kształtowania i kolorystykę dachów:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
 - b) 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,
 - c) dla terenu A.IIK-IE dopuszcza się stosowanie dotychczasowej kolorystyki z palety zieleni.

§ 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) na rysunku planu wskazuje się pomniki przyrody (dęby szypułkowe) wraz ze strefą ochrony 15 m od pnia, w której obowiązują przepisy odrębne;
- 4) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej i strefa zwykła) obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się ochronę drzew cennych do zachowania (dęby szypułkowe), wskazanych na rysunku planu, poprzez:
 - a) obowiązek zachowania oraz uwzględnienia drzew w docelowym zagospodarowaniu terenu,
 - a) zakaz prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzew oraz w odległości mniejszej niż 5 m od pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy,
 - b) zakaz utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzewa, tj. w odległości mniejszej niż 5 m od pnia drzew, mogącego prowadzić do pogorszenia stanu biologicznego drzewa;
- 6) ustala się następujące zasady ochrony rowów oznaczonych na części graficznej planu symbolem graficznym:
 - a) dla rowu odprowadzającego ścieki z terenu A.IIK-IE dopuszcza się skanalizowanie lub przekrycie,
 - b) dla rowów odwadniających:
 - nakazuje się zachowanie ciągłości przepływu wód w rowach odwadniających, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie rowów odwadniających oraz zmiany ich lokalizacji w obrębie terenu,
 - dopuszcza się miejscowe przekrycie rowu, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem,
 - dla rowów, z wyłączeniem rowów odwadniających drogi, nakazuje się zachowanie odległości zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 7) dla obszaru wydmy oznaczonego orientacyjnie graficznie na załączniku graficznym:
 - a) nakazuje się zachowanie kształtowania terenu,
 - a) nakazuje się ochronę istniejącej roślinności oraz wprowadzanie nowej w naturalny sposób wzmacniającej wydmy,
 - b) zakazuje się lokalizowania zabudowy;
- 8) nakazuje się ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy, poziom wodonośny występuje na głębokości około 40 – 50 metrów), nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do rowów, wód gruntowych i do ziemi,
 - b) nakaz przestrzegania przepisów odrębnych oraz ustaleń §12 pkt 3-5,

- c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem §12 pkt 10 lit. c i d;
- 9) nakazuje się ochronę przed hałasem i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla terenów, przy czym, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny MNW należy traktować jako „tereny zabudowy jednorodzinnej”, tereny MN-U należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, teren UE należy traktować jako „tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 10) zakazuje się, z wyłączeniem terenów A.1IK-IE oraz A.3U-P oraz z zastrzeżeniem pkt 11 lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i drogowej;
- 11) wyłącznie na terenach U-P dopuszcza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko;
- 12) 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 55-69/9, 55-69/10, 55-69/11, 55-69/12, 55-69/13 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: krzyż przydrożny stalowy z 1916 r. (Al. Dębów);
- 3) dla obiektu wskazanego w pkt 2 należy zachować bryłę, geometrię 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 – 1000 m²,
 - b) dla terenów MN-U – 800 m²,
 - c) dla terenów U – 800 m²,
 - d) dla terenu UE – 1500 m²,
 - e) dla terenów U-P – 2000 m²,
 - f) dla terenu IK-IE – 1000 m²,
 - g) dla terenów IKP – 4 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) dla terenów MNW – 17 m,
 - b) dla terenów MN-U – 17 m,
 - c) dla terenów U – 17 m,
 - d) dla terenu UE – 17 m,
 - e) dla terenów U-P – 20 m,
 - f) dla terenu IK-IE – 20 m,
 - g) dla terenów 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.

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

- 1) ustala się granice strefy uciążliwości od oczyszczalni ścieków, w której ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 2) na rysunku planu wskazuje się strefy ograniczeń zabudowy od lasu, w których dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa budowlanego;
- 3) wskazuje się strefy o szerokości 20 m od linii brzegowej rzeki Czarnej Strugi z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz innych obiektów, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 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 klasyfikację 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 zbiorczych A.1KDZ, C.1KDZ i C.2KDZ jako dróg zapewniających powiązania z układem zewnętrznym;
- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi zbiorcze A.1KDZ, C.1KDZ i C.2KDZ, z zastrzeżeniem pkt 4, drogi lokalne A.1KDL, A.2KDL, A.3KDL, B.1KDL, C.1KDL i, C.2KDL, drogi dojazdowe C.1KDD, C.2KDD, D.1KDD, D.2KDD, D.3KDD i D.4KDD;
- 4) dopuszcza się obsługę działek z dróg A.1KDZ, C.1KDZ i C.2KDZ, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej z dróg KDL i KDD;
- 5) ustala się zasady wydzielania dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek:
 - a) szerokość minimum 10 m na terenach U-P oraz 8 m na terenach pozostałych,
 - 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 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 - 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 stacji obsługi samochodów - minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
 - d) dla hurtowni - minimum 10 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej,
 - e) dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej minimum 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych pracowników;
- 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 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 zastrzeżeniem § 6 pkt 1 lit. b i z wyłączeniem terenu 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 40 mm,
 - b) dopuszcza się budowę ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych oraz ujęć wody podziemnej na potrzeby technologiczne na warunkach przepisów odrębnych,
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) nakazuje się docelowe 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,
 - c) nakazuje się gromadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej lub odprowadzenie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni dla działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m² i szerokości i długości działki nie mniejszej niż 30 m, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 o minimalnej średnicy rur \varnothing 200 mm po jej wybudowaniu lub do rowów odwadniających, będących częścią drogi,
 - 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 cieplnej, 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) 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, z wyłączeniem biogazowni na terenie A.1IK-IE;
 - f) na terenach U-P i IK-IE dopuszcza się sytuowanie instalacji fotowoltaicznych jako odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej ponad 500 kW oraz do 100 kW na terenach pozostałych, przy czym oprócz terenu A.1IK-IE dopuszcza się ich sytuowanie wyłącznie na dachach budynków,
- 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 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) 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) nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych,
 - d) na terenach U-P i IK-IE dopuszcza się sytuowanie instalacji fotowoltaicznych jako odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej ponad 500 kW oraz do 100 kW na terenach pozostałych, przy czym oprócz terenu A.1IK-IE i A.3U-P dopuszcza się ich sytuowanie wyłącznie na dachach budynków,
 - g) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni, z wyłączeniem biogazowni na terenie A.1IK-IE;
- 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 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, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) na terenie A.4U-P dopuszcza się utrzymanie działalności związanej wyłącznie z:
 - magazynowaniem odpadów budowlanych i gabarytowych,
 - przetwarzaniem odpadów budowlanych i gabarytowych,
 - przeładunkiem bioodpadów zbieranych w kontenerach,pod warunkiem nie zwiększania uciążliwości,

d) na terenie A.1IK-IE i A.3U-P dopuszcza się magazynowanie i przetwarzanie odpadów.

§ 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 U-P: 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 C.1MNW, C.2MNW, C.3MNW i C.4MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni oraz 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: 0,4,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy 9 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 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.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem D.1MNW, D.2MNW, D.3MNW, D.4MNW i D.5MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni oraz 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: 0,4,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych 10 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;

- 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.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **B.1MN-U**, **C.1MN-U** i **C.2MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) 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 terenów zieleni oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) budynki usługowe realizowane jako wolnostojące,
 - c) w budynku usługowym dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, przy czym może on zająć maksimum 49% powierzchni użytkowej tego budynku,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
 - 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 gospodarczych i garażowych 6 m,
 - i) 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 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.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **E.1MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) 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 terenów zieleni oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) zakazuje się realizacji zabudowy,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 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) 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 terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1U**, **A.2U** i **A.3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) budynki usługowe realizowane jako wolnostojące,
 - c) w budynku usługowym dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, przy czym może on zająć maksimum 49% powierzchni użytkowej tego budynku,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym:
 - dla budynków usługowych 10 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
 - i) dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połąci 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) 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.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **C.1UE** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług edukacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) budynki realizowane jako wolnostojące,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - h) dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połąci do 45°;
- 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.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1U-P**, **A.2U-P**, **A.3U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług lub produkcji;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) budynki realizowane jako wolnostojące,
 - c) ustala się realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami MN-U, zgodnie z częścią graficzną planu, minimalna szerokość strefy - 8 m, przy czym dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów w strefie zieleni izolacyjnej,
 - 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: 0,8,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy 14 m;
 - i) dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 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 nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w pkt 3.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.4U-P** i **A.5U-P** ustala się:

- 3) przeznaczenie terenu: tereny usług lub produkcji;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - i) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - j) budynki realizowane jako wolnostojące,
 - k) ustala się realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami MN-U, zgodnie z częścią graficzną planu, minimalna szerokość strefy - 8 m, przy czym dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów w strefie zieleni izolacyjnej,
 - l) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - m) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - n) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - o) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - p) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
 - 12 m dla zabudowy z dachami spadzistymi, 10 m dla zabudowy z dachami płaskimi,
 - j) dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt.4: 1500 m²;
- 6) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 3 dla potrzeb:
 - d) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
 - f) 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.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **A.IIK-IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren kanalizacji lub elektroenergetyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 10 m,
 - f) dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

§ 24. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1IKP**, **C.1IKP** i **C.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: 5%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 4 m².

§ 25. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1L**, **C.1L**, **D.1L** i **D.2L** ustala się:

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

§ 26. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **D.1RN** ustala się przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **B.1ZN**, **C.1ZN**, **C.2ZN**, **C.3ZN**, **D.1ZN** i **E.1ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **B.1WS-ZN**, **C.1WS-ZN**, **C.2WS-ZN**, **D.1WS-ZN** i **E.1WS-ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Czarna Struga) lub zieleni naturalnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **B.1WS**, **C.1WS**, **C.2WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Czarna Struga);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację mostów, kładek, infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1KDZ**, **C.1KDZ** i **C.2KDZ** 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:
 - a) drogi **A.1KDZ** minimum 10,5 m, w obszarze planu część drogi, ustalono południową linię rozgraniczającą,

- b) drogi C.1KDZ minimum 14,0 m,
- c) drogi C.2KDZ minimum 7,0 m, w części wschodniej w obszarze planu część drogi, ustalono południową linię rozgraniczającą.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1KDL, A.2KDL, A.3KDL, B.1KDL, C.1KDL i C.2KDL** 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 A.1KDL minimum 6,0 m, w części zachodniej w obszarze planu część drogi, ustalono północną linię rozgraniczającą,
 - b) drogi A.2KDL minimum 12,0 m,
 - c) drogi A.3KDL minimum 20,0 m,
 - d) drogi B.1KDL minimum 4,9 m,
 - e) drogi C.1KDL minimum 9,8 m,
 - f) drogi C.2KDL minimum 10,9 m.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **C.1KDD, C.2KDD, D.1KDD** (ul. Poligonowa), **D.2KDD, D.3KDD i D.4KDD** (Aleja Dębów) 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 C.1KDD minimum 8,0 m,
 - b) drogi C.2KDD minimum 10,0 m,
 - c) drogi D.1KDD minimum 10,0 m,
 - d) drogi D.2KDD minimum 10,0 m,
 - e) drogi D.3KDD minimum 8,0 m z rozszerzeniem na plac do zawracania,
 - f) drogi D.4KDD minimum 18,0 m.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **D.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: 0%;
- 4) szerokość terenu lub jego części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu: minimum 5,0 m z rozszerzeniem na plac do zawracania.

Rozdział IV

Postanowienia końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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