UCHWAŁA NR XLVII-56/2022
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia 23 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w gminie Wołomin - część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXXVI-33/2014 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w gminie Wołomin zmienionej uchwałą Nr XLV-41/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 24 lutego 2022 r., stwierdzając, że niniejszy plan 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. (z późn. zm.)[1)], Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w gminie Wołomin - część A, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

[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. oraz rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-I.4131.115.2021.JF z dnia 14.06.2021 r.

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

12) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **ciągu pieszym** - należy przez to rozumieć ogólnodostępną, przestrzennie wydzieloną trasę przeznaczoną do ruchu pieszego o nawierzchni utwardzonej wodoprzepuszczalnej, wyposażoną w obiekty małej architektury;

2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie mogą być wysunięte nadziemne i podziemne części budynków, bez uwzględnienia: balkonów, werand, ganków i okapów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków, a także elementów ocieplenia; nie dotyczy infrastruktury technicznej i ogrodzeń;

3) **ogrodzeniu w formie żywopłotu** – należy przez to rozumieć ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów lub drzew, ewentualnie ogrodzenie złożone z siatki i metalowych słupków bez podmurówki o wysokości nie przekraczającej 1,5 m, obrośnięte w całości pnączami, krzewami lub drzewami;

4) **OZE** – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie budynków i terenów, jedyne lub dominujące na danym terenie, to jest zajmujące minimum 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na każdej działce budowlanej, a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym minimum 60% powierzchni działki budowlanej;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określone w ustaleniach szczegółowych, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

7) **szyldzie oświetlanym** – należy przez to rozumieć szyld posiadający własne zewnętrzne źródło światła, lecz nie emitujące światła w kierunku odbiorcy szyldu; przez szyldy oświetlane rozumie się powierzchnie reklamowe oświetlane zewnętrznymi reflektorami i widoczne dzięki światłu odbitemu, przy czym do szyldów oświetlanych nie zalicza się oświetlonych powierzchni refleksyjnych, które należy traktować jako szyld świetlny;

8) **szyldzie świetlnym** – należy przez to rozumieć szyld posiadający własne wewnętrzne źródło światła lub emitujący światło w kierunku odbiorcy szyldu; do szyldów świetlnych zalicza się w szczególności ekrany wyświetlające obraz, neony oraz gabloty z wewnętrznym oświetleniem;

9) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;

10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza

działką budowlaną, a dla usług zlokalizowanych w budynkach mieszkalno-usługowych poza lokalem usługowym.

11) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć liniowy ciąg nasadzeń drzew w odstępach zapewniających wytworzenie zwartej ściany zieleni przez korony tych drzew, przy jednoczesnym zapewnieniu prawidłowej ich wegetacji;

12) **wartościowym drzewie** – należy przez to rozumieć dobrze ukształtowane drzewo nie będące pomnikiem przyrody, niemniej wyróżniające się w obszarze planu, jako wartościowy obiekt przyrodniczy, podwyższający walory krajobrazowe i estetyczne obszaru planu, które należy zachować i chronić – o ile nie jest drzewem martwym, chorym lub zagrażającym bezpieczeństwu ludzi lub budynków.

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami :

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenów określone za pomocą symboli literowo-liczbowych;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o nr ew. AZP 54-69/12;

6) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego kolejowego;

7) projektowana linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem technologicznym;

8) wartościowe drzewa do zachowania;

9) szpalery drzew;

10) wymiarowanie w metrach;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu :

1) KS – tereny parkingów samochodowych;

2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych;

4) U – tereny zabudowy usługowej;

5) UK – teren usług sakralnych;

6) UO – teren usług oświaty;

7) UP teren usług publicznych;

8) US – teren sportu i rekreacji;

9) ZN – tereny zieleni naturalnej;

10) WSr – teren rowu melioracyjnego;

11) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej;

12) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

13) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

14) KPJ – tereny ciągów pieszo - jezdnych.

2. Terenami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDG, KDL, KDD, oraz ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych symbolem KPJ jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) teren zabudowy usług oświaty oznaczony symbolem 1UO, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem żłobków, przedszkoli, szkół publicznych, placówek opiekuńczo-wychowawczych, a także obiektów sportowych;

3) teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem: 1UP jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;

4) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem 1US, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów sportowych;

5) teren parkingu samochodowego oznaczony symbolem 2KS, jako teren przeznaczony do utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej.

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu w obszarze planu, ustala się:

1) następujące zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów:

a) realizacja reklam na terenach oznaczonych symbolami: MNU, U, UP wyłącznie w formie:

- tablic reklamowych, umieszczanych na elewacji budynków usługowych,

- ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacji budynków usługowych;

b) realizacja reklam w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDG, KDL, KDD i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KPJ wyłącznie w formie wolnostojących słupów ogłoszeniowo-reklamowych lub urządzeń i tablic reklamowych w powiązaniu z wiatami przystanków komunikacji miejskiej, przy czym :

- minimalna odległość pomiędzy słupami ogłoszeniowo-reklamowymi nie może być mniejsza niż 200 m,

- na wiacie przystanku komunikacji miejskiej dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych, zajmujących do 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty, ale nie więcej niż 3 m^2,

c) na pozostałych terenach niewymienionych w lit. a) i b) zabrania się realizacji reklam,

d) dopuszcza się realizację szyldów na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNU, U, UO, UP, US:

- wyłącznie w granicach nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, której szyld dotyczy,

- wyłącznie w formie tablic reklamowych, ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacji budynków,

- dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych, jako elementów ogrodzenia działki, na której prowadzona jest działalność gospodarcza, pod warunkiem, że powierzchnia tych urządzeń i tablic nie zajmie więcej niż 10% powierzchni ogrodzenia przylegającego do drogi publicznej i pod warunkiem, że będą one wkomponowane w przęsło ogrodzenia i nie będą przekraczały jego maksymalnej dopuszczonej wysokości,

e) na pozostałych terenach niewymienionych w lit. d) zabrania się realizacji szyldów,

f) na całym obszarze planu zakazuje się stosowania reklam i szyldów świetlnych,

g) nakazuje się, aby łączna powierzchnia wszystkich reklam, szyldów, lub reklam i szyldów umieszczanych na elewacji poszczególnych budynków nie przekraczała 10% powierzchni każdej elewacji tego budynku, na którym są one umieszczane, przy czym powierzchnia urządzenia reklamowego w formie ażurowych liter i znaków graficznych stanowi sumę powierzchni jego poszczególnych elementów;

2) następujące zasady realizacji ogrodzeń w obszarze planu:

a) nakazuje się lokalizację ogrodzeń od strony dróg publicznych zgodnie z liniami rozgraniczającymi tych dróg wyznaczonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb terenu w miejscach lokalizacji wjazdów lub w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód w zagospodarowaniu terenu, w szczególności: drzew, infrastruktury technicznej,

b) nakazuje się realizację ogrodzeń w odległości minimum 5 metrów od skarpy rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 1WSr;

c) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych, ogrodzeń wykonanych z blach oraz wypełnień przęseł z prefabrykatów żelbetowych,

d) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pełnych z cegły lub betonu wyłącznie dla takich elementów ogrodzenia jak: obudowa wejścia, wjazdu, śmietnika oraz narożników działki, pod warunkiem, że każdy z tych elementów nie będzie miał długości większej niż 1,0 m,

e) na terenie oznaczonym symbolem 1US dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotu;

f) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych nie może przekroczyć 0,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego.

3) nakazuje się realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych na rysunku planu;

4) do realizacji szpalerów drzew należy wykorzystać drzewa tego samego gatunku, odpornego na warunki miejskie, tj.: lipa szerokolistna, lipa drobnolistna, wiąz szypułkowy, platan klonolistny, surmia bigoniowa oraz jarząb pospolity i klon pospolity wraz z odmianami,

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

1) ochronę wód powierzchniowych i 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) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 3 i 4;

b) zakaz składowania wszelkich odpadów;

2) przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonej symbolem MNU dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) dla terenu usług oświaty oznaczonego symbolem 1UO dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

3) wskazuje się granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z rysunkiem planu;

4) na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody i przedmiotowego obszaru objętego ochroną;

5) nakazuje się ochronę wartościowych drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu, poprzez uwzględnienie ich w docelowym zagospodarowaniu terenu;

6) zakazuje się lokalizowania na obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i drogowej;

7) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

8) zakazuje się zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

§ 8. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o numerze ew. AZP 54-69/12 – zgodnie z rysunkiem planu;

2. Na obszarze strefy, o której mowa w ust. 1, roboty zmienne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych terenów;

2) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:

a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie nieprzekraczalne linie zabudowy;

b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich: przebudowy i remontów w sposób niewykraczający poza istniejące parametry;

c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich.

4) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych w zabudowie bliźniaczej oraz budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;

5) w zakresie elewacji budynków:

a) nakazuje się stosowanie tynków w kolorze białym lub odcieniach: szarego, żółtego, kremowego, beżowego,

b) dla budynków usługowych dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach zawartych w graficznym znaku towarowym firmy mieszczącej się w budynku, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 10% powierzchni każdej z jego elewacji,

c) dopuszcza się stosowanie do wykończenia elewacji budynków: szkła, metalu, drewna, cegły ozdobnej, kamienia naturalnego i sztucznego oraz tworzyw sztucznych,

d) zakazuje się stosowania sidingu do wykończenia elewacji budynków,

e) zakazuje się stosowania szkła refleksyjnego na więcej niż 30% powierzchni każdej z elewacji budynku.

6) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych w kolorze czarnym lub odcieniach: ceglastego, brązu, szarego oraz z wykorzystaniem szkła i metalu w kolorach naturalnych;

7) nakazuje się dostosowanie kolorystyki i stosowanego materiału budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży do zabudowy przeznaczenia podstawowego, zlokalizowanej na tej samej działce budowlanej;

8) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów dla osób niepełnosprawnych;

9) na terenach objętych niniejszym planem obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

1) wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1 %, zgodnie z rysunkiem planu;

2) w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi ustala się zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) minimalny kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 70º;

4) parametry działek zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, odnoszą się również do nowowydzielanych działek budowlanych;

5) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy oraz pod powiększenia działek sąsiednich;

6) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

7) 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.

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

1) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego w odległości 10 metrów od granicy terenu zamkniętego – kolejowego, stanowiącej północną granicę obszaru planu;

2) w strefie ochronnej terenu zamkniętego - kolejowego obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych, a szczególnie ograniczenia w możliwości sytuowania zabudowy, drzew, krzewów i prowadzenia robót ziemnych;

3) ustala się strefę techniczną, wzdłuż projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, w odległości po 19 metrów od osi, zgodnie z rysunkiem planu, w której zakazuje się:

a) lokalizowania zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,

b) lokalizowania naziemnej infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 5 m, mogącej zagrozić trwałości i funkcjonowaniu linii elektroenergetycznych, za wyjątkiem obiektów drogowych oraz infrastruktury technicznej na terenie drogi publicznej klasy głównej oznaczonym symbolem 1KDG,

c) nasadzeń roślinności o naturalnej wysokości powyżej 5 m, w sposób mogący zagrozić trwałości i funkcjonowaniu linii.

4) zakaz uprawy gruntu, sadzenia drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 5 m od górnych krawędzi skarp rzeki Czarna.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu, publiczny układ komunikacyjny, który tworzą drogi publiczne klasy głównej, lokalnej, dojazdowej i ciągi pieszo-jezdne, oznaczone odpowiednio symbolami: KDG, KDL, KDD, KPJ;

2) ponadlokalne powiązania komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne klasy głównej i lokalnej oznaczone odpowiednio symbolami: KDG, KDL,

3) lokalne powiązania komunikacyjne oraz obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów i działek budowlanych w obszarze planu zapewniają drogi publiczne klasy lokalnej, dojazdowej oraz ciągi pieszo-jezdne ,

4) realizacja dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości:

a) 6,0 m – dla dróg wewnętrznych o długości do 60 m,

b) 8,0 m – dla dróg niewymienionych w lit. a

c) nakazuje się realizację placu do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m dla niewyznaczonych na rysunku planu, nieprzelotowych dróg wewnętrznych , o długości większej niż 60 m.

5) w zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:

a) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych;

b) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania (według wskaźników), w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny i każdy lokal użytkowy, wliczając miejsca w garażach,

2) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;

3) dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na każde 100 miejsc konsumpcyjnych;

4) dla obiektów administracji nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;

5) dla usług: finansowych, ubezpieczeniowych, pośrednictwa, agencji nieruchomości, biur podróży, usług pocztowych i łączności nie mniej niż 40 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;

6) dla usług sakralnych nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;

7) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy gabinet;

8) dla przedszkoli, żłobków, szkół podstawowych nie mniej niż 3 miejsca na 100 dzieci;

9) dla usług kultury nie mniej niż 20 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie;

10) dla stacji obsługi samochodów nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;

11) dla usług sportu i rekreacji nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników

12) dla pozostałej zabudowy usługowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku/lokalu usługowego;

13) dla składów, magazynów, hurtowni nie mniej niż 5 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy składów magazynów, hurtowni.

3. Ustala się, że realizacja miejsc do parkowania pojazdów musi nastąpić na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja - z wyłączeniem § 13 ust. 2 pkt 6, 8, 11.

4. W przypadku lokalizacji w granicach jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca do parkowania dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu.

5. Ustala się realizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;

2) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, ciągów pieszo-jezdnych oraz w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego;

3) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

2) nakaz podłączenia nowych odbiorców do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;

3) minimalną średnicę nowych sieci wodociągowych – 100 mm;

4) lokalizację sieci wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zakaz budowania własnych ujęć wody;

6) przy realizacji nowych i przebudowie sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego;

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej;

2) minimalną średnicę nowych sieci kanalizacyjnych - 200 mm;

3) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;

4) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych do sieci kanalizacji deszczowej i rowów;

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych parkingów powyżej 4 miejsc postojowych do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, do ziemi lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

3) dla pozostałych terenów odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;

4) gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych oraz studni chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) dla wszystkich obiektów budowlanych możliwość zaopatrzenia w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;

2) minimalną średnicę nowych gazociągów 32 mm;

3) możliwość wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło;

4) budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi,

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) możliwość zaopatrzenia z lokalnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;

2) możliwość przebudowy istniejących sieci elektroenergetycznych, docelowo nakaz przebudowy sieci niskiego napięcia z linii napowietrznych na kablowe,

3) realizację nowych sieci niskiego i średniego napięcia jako kablowe,

4) budowę linii wysokiego napięcia 110 kV jako linii napowietrznej lub kablowej, zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu,

5) pas technologiczny, wzdłuż projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, w odległości po 19 metrów od osi;

6) w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznej linii energetycznej 110 kV, pas technologiczny przestaje obowiązywać,

7) możliwość realizacji indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną z OZE:

- mikroinstalacje fotowoltaiczne;

- małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW;

8) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;

8. W zakresie dostępu telekomunikacyjnego ustala się:

1) obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;

2) zakaz lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;

3) zachowanie istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych i obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy,

4) zachowanie istniejących kabli światłowodowych.

9. Dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, jako infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych na terenie oznaczonym symbolem 1US, 1UK.

10. W zakresie melioracji:

1) zakazuje się zmiany przebiegu rowu melioracyjnego - oznaczonego symbolem graficznym 1 WSr na rysunku planu,

2) dopuszcza się możliwość wykorzystania rowu melioracyjnego jako odbiornika wód opadowych,

11. W zakresie odwadniania:

1) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów odwadniających – oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym - w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń odwadniających oraz zapewniających swobodny przepływ wód w dziale drenarskim, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się wykorzystanie rowów odwadniających, jako odbiorników wód opadowych;

3) dopuszcza się skanalizowanie rowów na odcinkach dróg zgodnie z zapotrzebowaniem;

4) dopuszcza się miejscowe przekrycie rowu melioracyjnego, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem.

12. W zakresie gospodarki odpadami:

1) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wołomin;

2) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

§ 15. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) w granicach obszaru planu, do czasu zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym, ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

2) w granicach obszaru planu ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową, przebudową lub remontem obiektów budowlanych,

§ 16. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym oznaczonych symbolami: MN, MNU, U, US, UK, UO, UP – 30%, dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizacja budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) realizacja budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,9,

d) wskaźnik minimalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych - 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków garażowych i gospodarczych - 5,0 m i 1 kondygnacja nadziemna,

- dla obiektów infrastruktury technicznej - 12 m,

- dla ogrodzeń - 1,80 m,

- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury - 3 m,

f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 15^{o} do 45^{o}, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku lub obu budynków z zabudowie bliźniaczej muszą posiadać jednakowy spadek;

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- 500 m^2 - dla zabudowy wolnostojącej,

- 400 m^2 - dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment),

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 15 m - dla zabudowy wolnostojącej,

- 10 m - dla zabudowy bliźniaczej,

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki zgodnie z pkt 4 lit. a),

6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu:

- oznaczonego symbolem 1MN z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: 2KDL, 4KDL, drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD,

- oznaczonego symbolem 2MN z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: 3KDL, 4KDL, 5KDL, drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 5KDD, ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ,

- oznaczonego symbolem 3MN z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: 4KDL, 5KDL, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 5KDD, 6KDD,

- oznaczonego symbolem 4MN - z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem 3KDG, z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem: 7KDL, dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 8KDD, 9KDD, ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem 2KPJ,

- oznaczonego symbolem 5MN z dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczonych symbolem 2KDL, 7KDL, drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 8KDD,

- oznaczonego symbolem 6MN z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 10KDD, 11KDD, 12KDD,

- oznaczonego symbolem 7MN z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 11KDD, 12KDD, 15KDD,

- oznaczonego symbolem 8MN z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 8KDL, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 11KDD, 13KDD, 16KDD,

- oznaczonego symbolem 9MN z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 11KDD, 15KDD, 18KDD,

- oznaczonego symbolem 10MN z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonej symbolem 8KDL, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 11KDD, 16KDD, 19KDD,

- oznaczonego symbolem 11MN z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem 3KDG, z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 8KDL, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 17KDD, 20KDD,

- oznaczonego symbolem 12MN z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 11KDD, 18KDD, 21KDD, 23KDD,

- oznaczonego symbolem 13MN drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 8KDL, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 11KDD, 19KDD, 23KDD,

- oznaczonego symbolem 14MN drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem 3KDG, z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 8KDL, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 20KDD, 22KDD,

- oznaczonego symbolem 15MN z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: 2KDL, 8KDL, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 23KDD,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 13 ust. 2;

7) obsługę działek w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 14.

8) teren 4MN znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w zasięgu której:

a) zakazuje się realizacji budynków, w których którakolwiek kondygnacja jest zagłębiona poniżej poziomu terenu,

b) realizację zabudowy należy przeprowadzać z uwzględnieniem trudnych warunków gruntowo – wodnych.

9) nakazuje się ochronę wartościowego drzewa do zachowania, zgodnie z rysunkiem planu i na warunkach zawartych w §7 pkt 5,

10) teren oznaczony symbolem 15 MN częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- zabudowa usług nieuciążliwych,

b) uzupełniające:

- budynki garażowe, gospodarcze,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizacja budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w jednym budynku,

c) realizacja zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących,

d) realizacja budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,9,

d) wskaźnik minimalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków garażowych i gospodarczych - 5 m i 1 kondygnacja nadziemna,

- dla obiektów infrastruktury technicznej - 12 m,

- dla ogrodzeń - 1,80 m,

- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury - 3 m,

f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 15^{o} do 45^{o}, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku lub obu budynków z zabudowie bliźniaczej muszą posiadać jednakowy spadek;

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- 600 m^2 - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej w budynkach wolnostojących,

- 400 m^2 - dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment),

- 1000 m^2 - dla zabudowy usługowej,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 20 m - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej w budynkach wolnostojących,

- 15 m - dla zabudowy bliźniaczej,

- 25 m - dla zabudowy usługowej.

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki zgodnie z pkt 4 lit. a),

6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu:

- oznaczonego symbolem 1MNU z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD,

- oznaczonego symbolem 2MNU z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD,

- oznaczonego symbolem 3MNU z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 3KDD, 4KDD,

- oznaczonego symbolem 4MNU z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: 2KDL, 4KDL, 6KDL,

- oznaczonego symbolem 5MNU z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: 4KDL, 5KDL, 6KDL, z drogi publicznej klasy dojazdowej 6KDD,

- oznaczonego symbolem 6MNU z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: 5KDL, 6KDL, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 4KDD, 7KDD,

- oznaczonego symbolem 7MNU z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: 2KDL, 6KDL, z drogi publicznej klasy dojazdowej 8KDD,

- oznaczonego symbolem 8MNU z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem 3KDG,z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 6KDL,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 13 ust. 2;

7) obsługę działek w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 14;

8) ochronę terenu 1MNU poprzez uwzględnienie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ustaleniami § 10;

9) ochronę terenów 1MNU i 2MNU położonych w granicach WOChK zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3, 4.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- zabudowa usług nieuciążliwych,

b) uzupełniające:

- budynki garażowe, gospodarcze,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizacja budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w jednym budynku,

c) realizacja zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących,

d) realizacja budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,9,

d) wskaźnik minimalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków garażowych i gospodarczych - 5 m i 1 kondygnacja nadziemna,

- dla obiektów infrastruktury technicznej - 12 m,

- dla ogrodzeń - 1,80 m,

- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury - 3 m,

f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 15^{o} do 45^{o}, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku lub obu budynków z zabudowie bliźniaczej muszą posiadać jednakowy spadek;

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnie działki:

- 600 m^2- dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej w budynkach wolnostojących,

- 400 m^2 - dla zabudowy bliźniaczej (segment),

- 800 m^2 - dla zabudowy usługowej,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 20 m - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej w budynkach wolnostojących,

- 15 m - dla zabudowy bliźniaczej,

- 25 m - dla zabudowy usługowej,

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki zgodnie z pkt 4 lit. a),

6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu:

- oznaczonego symbolem 9MNU z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem 3KDG, z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 7KDL, z publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2KPJ,

- oznaczonego symbolem 10MNU z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: 2KDL, 7KDL, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 10KDD, 11KDD,

- oznaczonego symbolem 11MNU – z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: 7KDL, 8KDL, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 11KDD, 13KDD,

- oznaczonego symbolem 12MNU – z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem 3KDG, z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 8KDL, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 14KDD, 17KDD,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 13 ust.2,

7) obsługę działek w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 14.

§ 20. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MNU ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- zabudowa usług nieuciążliwych,

b) uzupełniające:

- budynki garażowe, gospodarcze,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizacja budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w formie zabudowy wolnostojącej,

b) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług w jednym budynku,

c) realizacja zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących,

d) realizacja budynków garażowych, gospodarczych w formie zabudowy wolnostojącej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40 % powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,9,

d) wskaźnik minimalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków garażowych i gospodarczych - 5 m i 1 kondygnacja nadziemna,

- dla obiektów infrastruktury technicznej - 12 m,

- dla ogrodzeń - 1,80 m,

- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury - 3 m,

f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 15^{o} do 45^{o}, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku lub obu budynków z zabudowie bliźniaczej muszą posiadać jednakowy spadek;

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- 600 m^2 - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej,

- 800 m^2 - dla zabudowy usługowej,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 20 m - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej,

- 25 m - dla zabudowy usługowej,

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zgodnie z pkt 4 lit. a),

6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 13MNU z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem 3KDG, z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 8KDL,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 13 ust.2,

7) obsługę działek w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 14.

§ 21. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowa,

b) uzupełniające - budynki garażowe, gospodarcze,

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,9,

d) wskaźnik minimalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych - 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków garażowych i gospodarczych - 5 m,

- dla obiektów infrastruktury technicznej - 12 m,

- dla ogrodzeń - 1,80 m,

- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury - 7 m,

f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45º, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

h) nakazuje się realizację szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu i na warunkach zawartych w § 6 pkt 4,

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zgodnie z pkt 3 lit. a),

5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 13 ust. 2,

6) obsługę działek w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 14.

§ 22. Dla terenu usług sakralnych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UK ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usług sakralnych – kościół, kaplica, plebania,

b) uzupełniające - zagospodarowanie terenu w postaci zieleni urządzonej, miejsc postojowych i innych urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, budynków gospodarczych,

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 1,5,

d) wskaźnik minimalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynku kościoła - 25 m,

- dla budynków gospodarczych - 5 m,

- dla pozostałych budynków - 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,

- dla ogrodzeń - 1,80 m,

- dla pozostałych budowli, w tym infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury - 12 m,

f) dachy:

- dla budynku kościoła, kaplicy - płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 75%,

- dla pozostałych budynków - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 15º do 45º, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zgodnie z pkt 4 lit. a),

5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 6KDL,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 13 ust.2,

6) obsługę działek w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 14.

§ 23. Dla terenu usług oświaty oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UO ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usług oświaty,

b) obiekty sportu i rekreacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 1,2,

d) wskaźnik minimalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych - 14 m i 3 kondygnacje nadziemne,

- dla obiektów infrastruktury technicznej - 14 m,

- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury - 7 m,

f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45º, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zgodnie z pkt 3 lit. a),

5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu: - oznaczonego symbolem 1UO z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem 3KDG, z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: 7KDL, 8KDL, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 14KDD,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 13 ust.2,

6) obsługę działek w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 14.

§ 24. Dla terenu usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usług publicznych związanych z kulturą, rekreacją, nauką i oświatą,

b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe, zieleń urządzona o charakterze ogólnodostępnym, place zabaw, urządzenia rekreacji codziennej w tym terenowe siłownie, obiekty małej architektury,

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 35% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,7,

d) wskaźnik minimalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych - 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,

- dla obiektów infrastruktury technicznej - 12 m,

- dla ogrodzeń - 1,80 m,

- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury - 7 m,

f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45º, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zgodnie z pkt 4 lit. a),

5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 5KDL,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 13 ust. 2,

6) obsługę działek w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 14.

§ 25. Dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – obiekty sportu i rekreacji;

b) uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,7,

d) wskaźnik minimalny intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,1,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usług sportu i rekreacji - 12 m,

- dla budynków usług nieuciążliwych - 10 m i 2 kondygnacje nadziemne,

- dla obiektów infrastruktury technicznej - 12 m,

- dla ogrodzeń - 1,80 m, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów,

- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury - 7 m,

f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45º, przy czym główne połacie dachu spadzistego budynku muszą posiadać jednakowy spadek,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m^2 ,

b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zgodnie z pkt 3 lit. a),

5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1US z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 7KDL,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 13 ust. 2,

6) obsługę działek w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 14.

§ 26. Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zieleń naturalna,

b) uzupełniające: ciągi piesze i rowerowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,

b) zakazuje się realizacji reklam,

c) zakazuje się realizacji ogrodzeń,

d) nakazuje się prowadzenie ciągów pieszych i rowerowych w sposób najmniej ingerujący w naturalne ukształtowanie terenu oraz istniejące zadrzewienie i zakrzewienie, o nawierzchni wodoprzepuszczalnej;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 80%;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 10000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zgodnie z pkt 5 lit. a),

6) ochronę terenu 1ZN położonego w granicach WOChK zgodnie z ustaleniami §7 pkt 3, 4,

7) teren oznaczony symbolem 1ZN położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10,

8) przez teren 1ZN projektowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, obowiązują ustalenia § 12 pkt 3,

9) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna działek zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1ZN z dróg publicznych klasy głównej oznaczonej symbolami 1KDG, 2KDG, z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 13 ust. 2,

10) obsługę działek w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 14.

§ 27. Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZN ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zieleń naturalna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,

b) zakazuje się realizacji reklam,

c) zakazuje się realizacji ogrodzeń,

d) dopuszcza się realizację szklarni,

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 700 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zgodnie z pkt 3 lit. a),

5) obsługę w zakresie komunikacji terenu oznaczonego symbolem 2ZN – zgodnie ze stanem istniejącym.

6) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 14.

§ 28. Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZN ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zieleń naturalna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,

b) zakazuje się realizacji reklam,

c) zakazuje się realizacji ogrodzeń,

d) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów w celu zapewnienia dojazdu do działek budowlanych.

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 700 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zgodnie z pkt 3 lit. a),

5) obsługę w zakresie komunikacji terenu oznaczonego symbolem 3ZN z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 7KDL oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 8KDD,

6) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 14.

§ 29. Dla terenu rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WSr ustala się:

1) przeznaczenie terenu – rów melioracyjny;

2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

a) zakazuje się wpuszczania ścieków i wysypywania odpadów,

b) zakazuje się zmiany koryta rowu, dopuszcza się prowadzenie prac konserwatorskich rowu,

c) dopuszcza się realizację przepustów, mostów samochodowych i pieszych oraz urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) obsługę w zakresie komunikacji terenu oznaczonego symbolem 1WSr z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem 2KDG.

§ 30. Dla terenów parkingów samochodowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KS, 2KS ustala się:

1) przeznaczenie terenu – parkingi dla samochodów osobowych ;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;

b) zakazuje się grodzenia terenu od strony dróg publicznych;

c) nakazuje się dla terenu 1KS, 2KS realizację szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu i na warunkach zawartych w § 6 pkt 4;

d) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych zielenią urządzoną;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu :

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 % powierzchni działki budowlanej;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki:

- 1300 m^2 dla terenu 1KS,

- 2000 m^2 dla terenu 2KS,

b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zgodnie z pkt 4 lit. a),

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) terenu oznaczonego symbolem 1KS - z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 6KDL,

b) terenu oznaczonego symbolem 2KS - z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 7KDL, z publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2KPJ,

7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 14.

§ 31. Dla terenów dróg publicznych klasy głównej oznaczonych symbolami: 1KDG, 2KDG, 3KDG ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy głównej;

2) fragmenty dróg oznaczonych symbolami: **1KDG i 2KDG** znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3, 4;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:

- **1KDG -** zmienna od 25 m do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- **2KDG** – dla fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu - zmienna od 9.0 m do 9.5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- **3KDG** - dla fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu - zmienna od 9.0 m do 9.5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12 m,

- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 5 m;

4) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §14;

5) połączenie projektowanej drogi 1KDG z drogą oznaczoną symbolem 2KDG.

6) połączenia drogi 3KDG z drogami oznaczonymi symbolami 6KDL, 7KDL, 9KDD, 14KDD, 22KDD.

§ 32. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:

- **1KDL** – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **2KDL** – zmienna od min. 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **3KDL** – zmienna od min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **4KDL** – zmienna od min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **5KDL** – zmienna od min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **6KDL** – zmienna od min. 11,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **7KDL** – zmienna od min. 14,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **8KDL** – zmienna od min. 9,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,

c) obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,

d) obowiązek realizacji drogi rowerowej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami: **6KDL**, **7KDL**,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12 m,
- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 5 m;

f) nakazuje się ochronę wartościowego drzewa do zachowania, zgodnie z rysunkiem planu na terenie oznaczonym symbolem **7KDL** i na warunkach zawartych w §7 pkt 5,

3) dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL**, **2KDL** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 12 pkt 1, 2,

4) dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** należy uwzględnić strefę techniczną, wzdłuż projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 3,

5) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §14.

§ 33. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:

- **1KDD** – 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **2KDD** – zmienna od min. 10,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **3KDD** – zmienna od min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **4KDD** – zmienna od min. 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **5KDD** – zmienna od min. 9,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **6KDD** – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **7KDD** - zmienna od min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- **8KDD** – zmienna od min. 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **9KDD** – zmienna od min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **10KDD** – zmienna od min. 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **11KDD -** zmienna od min. 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **12KDD -** zmienna od min. 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **13KDD** – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **14KDD -** zmienna od min. 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **15KDD -** zmienna od min. 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **16KDD -** zmienna od min. 9,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **17KDD -** zmienna od min. 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **18KDD -** zmienna od min. 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **19KDD** – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **20KDD -** zmienna min. od 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **21KDD -** zmienna od min. 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **22KDD -** zmienna od min. 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **23KDD-** zmienna od min. 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,

c) obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12 m,
- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 5 m;

3) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §14.

§ 34. Dla terenów ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem 1KPJ, 2KPJ, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - ciąg pieszo-jezdny;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych ciągów pieszo-jezdnych:

- **1KPJ** – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- **2KPJ** – zmienna od min. 13,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12 m,
- dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 5 m;

3) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §14.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

Marek Górski