UCHWAŁA NR XXXIII-90/2026
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia 30 września 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Ośrodka Sportu i Rekreacji „Huragan" w Wołominie część A

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 ze zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z art. 67 ust.3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIX-139/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Ośrodka Sportu i Rekreacji „Huragan" w Wołominie zmienioną uchwałą nr XXVII-24/2026 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 18 marca 2026 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Ośrodka Sportu i Rekreacji „Huragan" w Wołominie oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin zatwierdzonego uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ze zm. [1)]), Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Ośrodka Sportu i Rekreacji „Huragan" w Wołominie część A, zwany dalej w treści uchwały „planem".

2. Plan obejmuje obszar położony w gminie Wołomin, którego granice, wskazane są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.

3. Ponadto załącznikami do uchwały 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do

[1)] 1) Zmiany Studium uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r., Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., uchwałą Nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021r., rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP I.4131.115.2021.JF z dnia 14.06.2021 r. oraz uchwałą Nr LIII-106/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2022 r.

parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

15) granice terenów służących organizacji imprez masowych.

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

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) 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;

4) 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 rysunku planu:

1) ustalenia planu:

a) granice obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem cyfrowym i literowym,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne,

e) zieleń izolacyjna,

f) droga rowerowa projektowana – rejon lokalizacji,

g) wymiarowanie (w metrach);

2) elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych:

a) granice głównego zbiornika wód podziemnych (cały obszar planu),

b) granica potencjalnego obszaru zasobowego otworu Wołomin GT-1 (cały obszar planu),

c) granica strefy ograniczeń w zainwestowaniu od terenu kolejowego (teren zamknięty);

3) pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacji.

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

1) **dachu płaskim -** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;

2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie, określające obszar, w którym możliwe jest sytuowanie nadziemnych i podziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie balkonów, werand, ganków, okapów i nadwieszeń nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;

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

4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, 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;

5) **systemie NCS** (Natural Color System) – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia sczernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy poprzez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci - Y, czerwieni - R, błękitu - B i zieleni - G lub N w przypadku kolorów achromatycznych;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;

7) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem US;

2) teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/WS;

3) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;

4) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;

5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, określone w ust. 1.

3. Terenami inwestycji celu publicznego są teren usług sportu i rekreacji US, teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych ZP/WS, tereny dróg publicznych klasy głównej KDG, klasy lokalnej KDL i klasy dojazdowej KDD, stanowiące cały obszar planu.

4. Ustala się linie rozgraniczające teren usług sportu i rekreacji 1US oraz teren drogi publicznej klasy głównej 1KDG jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Ustala się linie rozgraniczające teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych 1ZP/WS, tereny drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL oraz dróg publicznych klasy dojazdowej od 1KDD do 4KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

6. Ustala się linie rozgraniczające teren usług sportu i rekreacji 1US jako granice terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 6. Ustala się 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) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont;

3) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury w postaci urządzeń kontenerowych;

4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, wysokość obiektów technologicznych, inżynieryjnych (w szczególności kominów, masztów) nie więcej niż 40 m; przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy należy elementy te wycofać w stosunku do elewacji budynku o min. 1 m;

5) 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;

6) dopuszcza się maksimum jedną kondygnację podziemną w budynku, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;

7) ustala się zasady kształtowania 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;

8) ustala się zasady kształtowania dachów:

   a) dla obiektów usługowych: dachy płaskie, dachy spadziste o kącie nachylenia połaci do 45^{o}, a także dachy łukowe i kopułowe,

   b) dla budynków garażowych i gospodarczych: dachy płaskie.

§ 7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady 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 na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) 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) i nr 215 Subniecka Warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu na warunkach przepisów odrębnych, poprzez:

   a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do rowów, wód gruntowych i do ziemi,

   b) nakaz przestrzegania ustaleń §11 pkt 3-5,

   c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem §11 pkt 10 lit. b;

4) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej w miejscu wskazanym na rysunku planu, w postaci pasa nasadzeń z drzew i krzewów z przewagą zimozielonych o szerokości min. 3 m;

5) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać i potencjalnie znacząco na środowisko, z wyłączeniem pkt 6;

6) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie 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, oraz powstawania uciążliwości, a także lokalizację obiektów sportowych, inwestycji komunikacyjnych i infrastrukturalnych, w tym jednostek kogeneracyjnych;

7) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

8) na części graficznej planu oznacza się informacyjnie granicę potencjalnego obszaru zasobowego otworu Wołomin GT-1 (cały obszar planu - wody geotermalne).

§ 8. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działek:

a) dla terenu US – 2 000 m^2,

b) dla terenu ZP/WS – 10 000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek:

a) dla terenu US – 20 m,

b) dla terenu ZP/WS – 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:

a) dla terenu US – od 75°do 105°, z wyłączeniem działek narożnych,

b) dla terenu ZP/WS – dowolny.

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

§ 9. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wskazuje się strefę ograniczeń zainwestowania od terenu kolejowego (20 m od granicy terenów kolejowych), w której obowiązuje zagospodarowanie na warunkach przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym zakaz lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego;

2) lokalizacja budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zachowuje się i wyznacza przebiegi dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, przyjmuje się hierarchię funkcjonalną dróg, wyznacza się linie rozgraniczające dróg oraz ustala szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających na odcinkach położonych w obszarze planu;

2) zachowuje się i wyznacza przebieg drogi zapewniającej powiązania z układem zewnętrznym: ulicy 1 Maja (1KDG), jako drogi głównej;

3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogę klasy lokalnej 1KDL oraz drogi klasy dojazdowej od 1KDD do 4KDD;

4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:

a) szerokości nie mniejszej niż 6 m,

b) dla dróg nieprzelotowych na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m a dla dróg pełniących rolę dróg pożarowych 20 x 20 m.

2. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:

1) ustala się lokalizację drogi rowerowej w ul. 1 Maja (1KDG), rejon lokalizacji drogi wskazano na rysunku planu;

2) 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:

1) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej;

2) nakazuje się zapewnienie minimum:

a) 20 miejsc do parkowania /100 użytkowników jednocześnie dla usług sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem pkt.3-4,

b) 3 miejsc do parkowania na każde 100 m^2 pow. użytkowej dla usług innych;

3) 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;

4) należy przewidywać miejsca do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

§ 11. 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, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym jednostek kogeneracyjnych, na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

a) maksymalna wysokość obiektów z obudową - 6 m,

b) dachy płaskie,

c) pozostałe parametry zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;

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 Ø 50 mm,

b) dopuszcza się budowę 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: nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej o minimalnej średnicy rur ø 50 mm;

5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia ich nadmiaru do rowów, do zbiorników retencyjnych w tym na terenie 1ZP/WS lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu; minimalna średnica rur ø 50 mm,

b) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów do rowów lub ziemi po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu; minimalna średnica rur ø 50 mm,

c) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

a) ustala się stosowanie sieci ciepłowniczej lub proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,

b) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej – DN 20,

c) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,

d) dopuszcza się wykorzystanie obiektów energetyki odnawialnej (OZE), obejmującej obiekty energetyki słonecznej – kolektory słoneczne,

e) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji, w tym kontenerowych, zakazuje się stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) nakazuje się zaopatrzenie z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia lub zbiorników na gaz płynny,

b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy ø 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) dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych jako odnawialnych źródeł energii,

e) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;

9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:

a) dopuszcza się przyłączanie abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,

b) zakazuje się budowy nowych, nadziemnych linii telekomunikacyjnych oraz nakazuje się stopniową wymianę sieci nadziemnej na kablową,

c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, maksymalna wysokość obiektów według § 6 pkt 4;

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.

§ 12. 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, z zastrzeżeniem zapisów szczegółowych dla terenów.

§ 13. 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 0%.

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

   a) podstawowe: teren usług sportu i rekreacji,

   b) uzupełniające: usługi służące funkcji podstawowej, takie jak: usługi gastronomii, rozrywki, kultury i wystawiennictwa;

2) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej pod budynkami, boiskami, drogami, placami i terenami zieleni,

   b) dopuszcza się realizację tymczasowych powłok pneumatycznych, pawilonów sprzedaży i wystawowych, przekryć namiotowych oraz tymczasowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z realizacją imprez masowych,

   c) ustala się realizację budynków w formie zabudowy wolnostojącej,

   d) ustala się realizację budynków garażowych i gospodarczych wbudowanych lub dobudowanych do budynku funkcji podstawowej,

   e) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m, przy czym:

      - dla budynków stadionu, hali sportowej, basenu: 15 m,

      - dla budynków pozostałych: 10 m,

   g) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

   h) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,001,

   i) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,

   j) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, poza terenami boisk: 20%,

3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2 000 m^2,

4) nakazuje się dostosowanie obiektów i terenów do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

   a) podstawowe: teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,

   b) uzupełniające: urządzenia wodne, w tym mostki, mola, pomosty, komunikacja piesza i rowerowa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym pompownie wód opadowych i zbiorniki retencyjne;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:

a) zakazuje się realizacji zabudowy,

b) ustala się zachowanie i ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności istniejącego drzewostanu oraz realizację nowych nasadzeń i uzupełnianie zieleni wysokiej i niskiej,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%, ustala się stosowanie materiałów naturalnych jako nawierzchni ciągów pieszych,

d) terenów nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 10 000 m^2.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** (ul. 1 Maja) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy głównej;

2) ustala się 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 rysunkiem planu: minimum 10,2 m w granicach obszaru planu; ustalona północna linia rozgraniczająca drogi.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** (ul. Thomasa Woodrowa Wilsona) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

4) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: minimum 12,9 m w granicach obszaru planu; ustalona południowo-wschodnia linia rozgraniczająca drogi.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** (ul. Wspólna), **2KDD** (ul. Tadeusza Rejtana), **3KDD** (ul. Korsaka) **i 4KDD** (ul. Sportowa) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

4) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) **1KDD**: minimum 4,5 m w granicach obszaru planu; ustalona wschodnia linia rozgraniczająca drogi,

b) **2KDD**: minimum 5,5 m w granicach obszaru planu; ustalona północno-wschodnia linia rozgraniczająca drogi,

c) **3KDD**: minimum 5,8 m w granicach obszaru planu; ustalona zachodnia linia rozgraniczająca drogi,

d) **4KDD**: minimum 4,7 m w granicach obszaru planu; ustalona południowa linia rozgraniczająca drogi.

Rozdział 5.
Postanowienia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Wołominie

Aneta Adamus