DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 sierpnia 2024 r.

Poz. 7959

Podpisany przez:
Sławomir Ryszard Parys
Data: 2024-08-16 12:18:18

UCHWAŁA NR IV-99/2024
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia 10 lipca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP III – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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) oraz w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-57/2017 z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin, zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XLVIII-23/2018 z dnia 31 stycznia 2018 r. oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr LXXVII-11/2024 z dnia 31 stycznia 2024 r. oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XL-75/2002 z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ze zm. [1]), Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

Rozdział I.
Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP III – część A, zwany dalej w treści uchwały „planem".

2. Plan obejmuje obszar położony w gminie Wołomin, którego granice wskazane zostały 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.

---

[1] Zmiany Studium wprowadzono: Uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r., Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., Uchwałą Nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021 r., rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNPI.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.

§ 2. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

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

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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 parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym; szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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

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

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

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

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

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

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

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) ustalenia planu:

a) granica obszaru objętego planem;

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

c) linie zabudowy nieprzekraczalne;

d) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

e) kapliczka ujęta w gminnej ewidencji zabytków;

f) wymiarowanie (w metrach);

g) zieleń izolacyjna;

h) przeznaczenie terenów;

i) strefy ograniczeń zabudowy od lasu;

2) informacje planu wynikające z przepisów odrębnych:

a) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:

- strefa ochrony urbanistycznej WOChK;

- strefa zwykła WOChK (pozostały obszar planu);

b) granice głównego zbiornika wód podziemnych (cały obszar planu);

c) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 w zakresie do 15 m od osi gazociągu;

d) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 w zakresie do 37,5 m od osi gazociągu;

e) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 w zakresie do 50 m od osi gazociągu;

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 °;

2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej mogą być usytuowane nadziemne i podziemne części budynków w stosunku do linii rozgraniczającej innego terenu, bez uwzględnienia zlokalizowanych w obrębie linii rozgraniczających terenu balkonów, werand, ganków, okapów i nadwieszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;

3) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

4) **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;

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

6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

7) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć strefę zagospodarowaną zwartą zielenią niską i zielenią wysoką, wyznaczoną w planie, poprzez nasadzenia zieleni min. 50% gatunków zimozielonych, złożonych z gatunków drzew i krzewów odpornych na zanieczyszczenia, minimalna szerokość strefy - 7 m, przy czym dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów w strefie zieleni izolacyjnej.

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

Rozdział II.
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolem PU;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

4) teren zieleni nieurządzonej - oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;

5) tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

6) teren rolniczy - oznaczony na rysunku planu symbolem R;

7) tereny rowów odwadniających – oznaczone na rysunku planu symbolem WSr;

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

9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;

10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

11) 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 tereny rowów odwadniających WSr, dróg publicznych klasy: głównej KDG, zbiorczej KDZ, lokalnej KDL i dojazdowej KDD.

4. Ustala się linie rozgraniczające tereny dróg publicznych klasy głównej III.A.1KDG oraz klasy zbiorczej III.A.1KDZ i III.A.2KDZ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Ustala się linie rozgraniczające tereny rowów odwadniających WSr i dróg publicznych klasy lokalnej III.A.1KDL i III.A.2KDL i dojazdowej od III.A.1KDD do III.A.5KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) lokalizowanie zabudowy:

a) zgodnie z liniami zabudowy i wymiarami wyznaczonymi na rysunku planu;

b) jeżeli nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu nie wskazują inaczej w odległości minimum 8 m od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG i od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, minimum 6 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL, minimum 5 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, minimum 5 m od terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WSr;

2) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, wysokość obiektów technologicznych, inżynieryjnych (w szczególności kominów, masztów) nie więcej niż 50 m na terenach PU i 30 m na terenach pozostałych; 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;

3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:

a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontu 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: rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów w sposób niewykraczający poza istniejące parametry, które są niezgodne z ustaleniami planu;

c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, 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 maksimum jedną kondygnację podziemną w budynku, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;

5) 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;

6) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych - np. aluminium, miedź, stal, stal nierdzewna, szkło, drewno, beton, ceramika i kamień;

7) ustala się zasady kształtowania i kolorystykę dachów:

a) kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

b) na dachach spadzistych ustala się utrzymanie jednakowej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu.

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

1) nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;

2) w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

4) ustala się następujące zasady ochrony rowów odwadniających drugorzędnych - oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym:

a) nakazuje się zachowanie ciągłości przepływu wód w rowach odwadniających, z zastrzeżeniem lit. b i c;

b) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie rowów odwadniających oraz zmianę ich lokalizacji w obrębie terenu;

c) dopuszcza się miejscowe przekrycie, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem;

5) nakazuje się ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy, poziom wodonośny występuje na głębokości około 40 – 50 metrów), nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:

a) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do rowów, wód gruntowych i do ziemi;

b) nakazuje się przestrzeganie przepisów odrębnych oraz ustaleń §12 pkt 3-5;

c) zakazuje się składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem ustaleń §12 pkt 10;

6) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN jako "terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej";

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU jako "terenów mieszkaniowo-usługowych";

7) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu;

8) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;

9) 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, z wyjątkiem dróg publicznych i uzbrojenia terenu;

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

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na rysunku plan oznacza się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

a) kapliczka murowana z 1909 r., ul. Boryny 54 (dz. ew. 155/1);

b) dom jednorodzinny drewniany z 1 ćw. XX w., ul. Boryny 71 (d.26) (dz. ew. 112);

2) dla obiektu wskazanego w pkt 1 lit. a należy zachować bryłę, geometrię i detale a także stosować materiały wykończenia nawiązujące do oryginalnych;

3) dla obiektu wskazanego w pkt 1 lit. b należy zachować bryłę, geometrię dachów i wystrój elewacji - podziały, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, detale a także stosować materiały wykończenia oraz stolarkę okienną i drzwiową nawiązujące do oryginalnych.

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

1) minimalna powierzchnia działek:

a) dla terenów PU – 2000 m^2;

b) dla terenów MNU – 1000 m^2;

c) dla terenów MN:

- dla terenu III.A.6MN – 2000 m^2;
- dla terenów pozostałych – 800 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek:

a) dla terenów PU – 20 m;

b) dla terenów MNU – 20 m;

c) dla terenów MN – 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 75°do 105°, z wyłączeniem działek narożnych.

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

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

1) wskazuje się przebieg trasy gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym DN700;

2) wskazuje się strefy kontrolowane gazociągu, przy czym oś strefy kontrolowanej pokrywa się z osią gazociągu:

a) o szerokości 50 m od osi gazociągu dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;

b) o szerokości 37,5 m od osi gazociągu dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

c) o szerokości 15 m od osi gazociągu dla wolnostojących budynków niemieszkalnych;

3) w strefach kontrolowanych obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie lokalizowania stałych składów i magazynów, lokalizowania obiektów związanych z jakąkolwiek działalnością mogącą zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji oraz zakazuje się sadzenia drzew w odległości do 3 metrów od istniejącego gazociągu;

4) na rysunku planu wskazuje się informacyjnie obszary o utrudnionych warunkach posadowienia;

5) ustala się strefy ograniczeń zabudowy na warunkach przepisów odrębnych w odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny lasów, zgodnie z rysunkiem planu; w strefach obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

6) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług i inwestycji związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

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

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

2) zachowuje się i wyznacza przebieg dróg zapewniających powiązania z układem zewnętrznym: ulic Witosa (III.A.1KDG) jako drogi klasy głównej, Boryny (III.A.1KDZ) i 100-lecia (III.A.2KDZ), jako dróg klasy zbiorczej; drogi te mogą służyć także do obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w sytuacji, gdy nie można zapewnić obsługi z dróg klasy lokalnej i dojazdowej;

3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi klasy lokalnej III.A.1KDL i III.A.2KDL oraz klasy dojazdowej od III.A.1KDD do III.A.5KDD;

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

a) szerokości nie mniejszej niż 10 m dla terenów PU oraz 8 m dla terenów pozostałych;

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

2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług;

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

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

1) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania (postojowych) według wskaźników, z zastrzeżeniem pkt 3-5:

a) dla funkcji mieszkalnej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

b) dla usług, w tym handlu i biur - minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na lokal, z zastrzeżeniem lit. c-f;

c) dla szkół - minimum 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;

d) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - minimum 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie;

e) dla hoteli minimum 35 miejsc do parkowania na 100 łóżek;

f) dla stacji obsługi samochodów - minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;

g) dla hurtowni - minimum 10 miejsc do parkowania na 1000 m^2 pow. użytkowej;

h) dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych pracowników;

3) miejsca do parkowania dla usług należy przewidzieć jako ogólnodostępne;

4) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia;

5) na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

1) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się usytuowanie infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) nakazuje się docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest istniejąca lub projektowana sieć wodociągowa o minimalnej średnicy rur Ø 125 mm;

b) dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu realizacji sieci wodociągowej;

c) dopuszcza się budowę ujęć wody podziemnej na potrzeby technologiczne na terenach PU na warunkach przepisów odrębnych;

d) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

a) nakazuje się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej o minimalnej średnicy rur ø 160 mm;

b) nakazuje się gromadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej lub odprowadzenie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni dla działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m^2 i szerokości i długości działki nie mniejszej niż 25 m, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia ich nadmiaru do rowów lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu; minimalna średnica rur ø 300 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 300 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) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska;

b) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 8 lit. e;

c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 500 kW na terenach PU i do 100 kW na terenach pozostałych;

d) 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 wyłącznie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 500 kW na terenach PU i do 100 kW na terenach pozostałych jako odnawialnych źródeł energii;

e) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;

9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:

a) dopuszcza się przyłączanie nowych 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 2;

10) w zakresie gospodarki odpadami:

a) obowiązują przepisy odrębne oraz gminne przepisy porządkowe, w tym dotyczące zasad segregacji;

b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

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

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

§ 14. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów MNU i MN - 30%;

2) dla terenów PU - 10%;

3) dla terenów pozostałych – 0%.

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

Rozdział III.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **III.A.1PU** i **III.A.2PU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 $m^{2;}$

b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. a dla potrzeb:

- lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

- wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne;

- powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak lit. a;

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;

d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 50%;

e) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

f) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;

g) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m;

h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 30°, z dopuszczeniem dachów płaskich;

3) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej w miejscu wskazanym na rysunku planu.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **III.A.1MNU, III.A.3MNU, III.A.4MNU, III.A.5MNU** i **III.A.6MNU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;

b) dopuszcza się remont i przebudowę, bez zwiększania uciążliwości dla działek sąsiadujących; istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z drobną wytwórczością;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki realizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

d) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. c dla potrzeb:

- lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

- wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne;

- powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak lit. c;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki

budowlanej: 50%;

f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%;

g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

h) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;

i) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych 12 m;
- dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych 10 m;
- dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m;

j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **III.A.2MNU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;

b) dopuszcza się remont i przebudowę, bez zwiększania uciążliwości dla działek sąsiadujących, istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z drobną wytwórczością;

c) dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki realizowane jako wolnostojące;

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1400 m^2;

d) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. c dla potrzeb:

- lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak lit. c;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;

f) ustala się ograniczenie powierzchni wyłączenia gruntu leśnego z produkcji do 20 % powierzchni działki i nie więcej niż 400 m^2 oraz utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki;

g) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 15%;

h) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

i) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;

j) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych 12 m;
- dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych 10 m;
- dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m;

k) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **III.A.1MN, III.A.2MN, III.A.3MN** i **III.A.5MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki realizowane jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m^2;

c) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b dla potrzeb:

- lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne;
- powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak lit. b;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;

e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%;

f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

g) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;

h) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych 12 m;
- dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m;

i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **III.A.4MN** i **III.A.6MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki realizowane jako wolnostojące,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla terenu III.A.4MN 800 m^2, dla terenu III.A.6MN 2000 m^2;

c) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b dla potrzeb:

- lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak lit. b;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;

e) ustala się ograniczenie powierzchni wyłączenia gruntu leśnego z produkcji do 20 % powierzchni działki i nie więcej niż 400 m^2 oraz utrzymanie trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki;

f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 15%;

g) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

h) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;

i) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych 12 m;
- dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m;

j) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **III.A.1ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni nieurządzonej – łąk i pastwisk;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

c) ustala się zachowanie i uzupełnienie zadrzewień i zakrzewień;

d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **III.A.1ZL, III.A.2ZL, III.A.3ZL, III.A.4ZL, III.A.5ZL** i **III.A.6ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny lasów;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;

b) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **III.A.1R** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **III.A.1WSr** i **III.A.2WSr** (Biały Rów) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: rowy odwadniające;

2) ustala się następujące zasady ochrony rowów:

a) zachowanie ciągłości i drożności systemu rowów odwadniających jako otwartych, przy czym dopuszcza się miejscowe przekrycie, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem;

b) zakazuje się lokalizacji zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu;

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **III.A.1KDG** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej;

2) dopuszcza się lokalizację zjazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;

3) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;

5) zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
1.	III.A.1KDG	główna	minimum 20 m	Witosa droga powiatowa

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **III.A.1KDZ** i **III.A.2KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy zbiorczej;

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

3) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;

5) zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
1.	III.A.1KDZ	zbiorcza	minimum 8,5 m w granicach obszaru planu – w części południowej teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona zachodnia linia rozgraniczająca	Boryny
2.	III.A.2KDZ	zbiorcza	minimum 6 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona północna linia rozgraniczająca	100-lecia

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **III.A.1KDL** i **III.A.2KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy lokalnej;

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

3) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;

5) zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
1.	III.A.1KDL	lokalna	minimum 6 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona północna linia rozgraniczająca	Chabrowa
2.	III.A.2KDL	lokalna	minimum 15 m	

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **III.A.1KDD, III.A.2KDD, III.A.3KDD, III.A.4KDD** i **III.A.5KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy dojazdowej;

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

3) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;

5) zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	klasa	USTALENIA:	INFORMACJE:
			szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu	nazwa ulicy
1.	III.A.1KDD	dojazdowa	minimum 10 m	
2.	III.A.2KDD	dojazdowa	minimum 6 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona południowa linia rozgraniczająca	
3.	III.A.3KDD	dojazdowa	minimum 10 m	
4.	III.A.4KDD	dojazdowa	minimum 12 m	
5.	III.A.5KDD	dojazdowa	minimum 7 m w granicach obszaru planu - teren wyznaczony w planie stanowi część drogi - ustalona południowa linia rozgraniczająca	

Rozdział IV.
Postanowienia końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodnicząca Rady Mieskiej w Wołominie

Aneta Adamus

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/49/2024
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 10 lipca 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCIACH: CZARNA, HELENÓW I WOŁOMIN
W GMINIE WOŁOMIN - ETAP III - CZĘŚĆ A
RYSUNEK PLANU skala 1:1 000

Załącznik nr 1
do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia .....

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN
skala 1 : 10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Oznaczenia:

- GRANICA GMINY
- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM WRAZ Z NUMERAMI
- GRANICA ZMIANY

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ
- MU - MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
- MN - MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- MN1 - MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE I ZAGRODOWE
- U, U2 - USŁUGI CELLI PUBLICZNEGO
- U1 - USŁUGI SAKRALNE
- UP, UP1 - USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
- ZC - CMENTARZE
- US - USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- R - TEREWY ROLNE
- RZ - TERENY ŁĄK W DOLINACH RZEK
- ZL - TERENY LASÓW
- Z - OBSZARY TORFOWE I BAGNISTE
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH/RZEK, CIEKI I ROWY
- REJON ZBIORNIKA RETENCYJNEGO

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKOWO PRZYRODNICZE
- GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ WOCHK
- POMNIKI PRZYRODY
- LASY OCHRONNE
- POWIĄZANIA PRZYRODNICZE

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKOWO KULTUROWE
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

KOMUNIKACJA
- DROGA GŁÓWNA - PROJEKTOWANA
- DROGA ZBIORCZA
- WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- STREFA ODDZIAŁYWANIA OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZA
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - ZASIĘG ZALEWU - PRAWDOPOD.
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 200 LAT LUB NA KTÓRYM ISTNIEJE PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA ZDARZENIA EKSTREMALNEGO - ZASIĘG ZALEWU - PRAWDOPOD. 0,5%
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - ZASIĘG ZALEWU - PRAWDOPOD. 1% - STREFA RYZYKNEJO ZALEWU
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT
- OBSZAR NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT LUB NA KTÓRYM ISTNIEJE PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA ZDARZENIA EKSTREMALNEGO

GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE NR XXIV/140/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- KAPLICZKA UJĘTA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- 8,0 - WYMIAROWANIE (W METRACH)
- ZIELEŃ IZOLACYJNA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- PU - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZN - TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- ZL - TERENY LASÓW
- R - TEREN ROLNICZY
- WSr - TERENY ROWÓW ODWADNIAJĄCYCH
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH:
- KDG - KLASY GŁÓWNEJ
- KDZ - KLASY ZBIORCZEJ
- KDL - KLASY LOKALNEJ
- KDD - KLASY DOJAZDOWEJ
- STREFA DOPAMICZEŃ ZABUDOWY DO LASU

INFORMACJE PLANU WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ WOCHK
- STREFA ZWYKŁA WOCHK (POZOSTAŁY OBSZAR PLANU)
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (CAŁY OBSZAR PLANU)
- GRANICE STREFY KONTROLOWANEJ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 700 W ZAKRESIE DO 15 m OD OSI GAZOCIĄGU
- GRANICE STREFY KONTROLOWANEJ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 700 W ZAKRESIE DO 20 m OD OSI GAZOCIĄGU
- GRANICE STREFY KONTROLOWANEJ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 700 W ZAKRESIE DO 30 m OD OSI GAZOCIĄGU

INFORMACJE PLANU

- GRANICA GMINY WOŁOMIN
- GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- OBSZARY O UTRUDNIONYCH WARUNKACH POSADOWIENIA
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 700
- ROWY ODWADNIAJĄCE DRUGORZĘDNE OTWARTE
- ROWY ODWADNIAJĄCE DRUGORZĘDNE KRYTE

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV-99/2024
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 10 lipca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP III – część A

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie załącznik do Uchwały Nr IV-99//2024 z dnia 10 lipca 2024 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I WYŁOŻENIE										
1.	25.11.2022	osoba fizyczna *L. dz. 42719/11*	Wniosek o zmianę: 1. zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek z 1000 m² na 700 m², 2. zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 1,2.	dz. ew. 119/1, 120/1, 121 obr. Helenów	III.8MNU (obecnie III.A.5MNU)		X		X	Dla zachowania ładu przestrzennego parametry zabudowy i zagospodarowania działek dla nowoprojektowanej zabudowy ustalono w nawiązaniu do parametrów zabudowy istniejącej oraz w nawiązaniu do wydawanych w obszarze decyzji WZ. 1. Powierzchnie nowo wydzielanych w tym obszarze działek są obecnie na poziomie około 1000 m², 2. Ustalone w projekcie planu wskaźniki intensywności zabudowy pozwalają na realizację, przy

										zachowanej powierzchni dz. 1000 m^2, budynków o powierzchni całkowitej ok. 900 m^2 (użytkowej ok. 720 m^2), a więc znacznie przekraczającej parametry zabudowy realizowanej w sąsiedztwie.
2.	10.11.2022	PANATTONI EUROPE Sp. z o.o. plac Europejski 1 00-844 Warszawa *L. dz. 41036/11*	Zmiana maksymalnej powierzchni zabudowy na 60%. Powyższe modyfikacje zapisów planu miejscowego umożliwią realizację inwestycji magazynowo — produkcyjnej na terenie predysponowanym do tego w projekcie planu miejscowego.	Obr. Helenów	III.1PU III.2PU (obecnie III.A.1PU III.A.2PU)		X		X	Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej ustalony w projekcie planu uwzględnia konieczność wykonania takich elementów zagospodarowania terenu jak parkingi, drogi dojazdowe i place manewrowe, zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe oraz zieleń na powierzchniach biologicznie czynnych.
3.	10.11.2022	PANATTONI EUROPE Sp. z o.o. plac Europejski 1 00-844 Warszawa *L. dz. 41036/11*	Probśba o wykreślenie sformułowania „potencjalnie znacząco” w zapisach dot. zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń mogących oddziaływać na środowisko. Zapis ten uniemożliwia	Obr. Helenów	III.1PU III.2PU (obecnie III.A.1PU III.A.2PU)		X		X	Uwaga częściowo uwzględniona; nieuwzględniona ze względu na zapis: *„dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco*

			wybudowanie magazynów o powierzchni powyżej 10 000 m^2.							*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, z wyjątkiem dróg publicznych i uzbrojenia terenu”.*
II WYŁOŻENIE										
4.	19.06.2023	*osoba fizyczna L. dz. 17303/06*	Obniżenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w przypadku terenów pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub zabudowę usługową do 0% oraz w przypadku przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej do 10%.	Cały obszar planu	Tereny MN,MNU, PU.		X		X	Wysokość opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. renta planistyczna) została przyjęta na poziomie stosowanym w planach miejscowych w Gminie Wołomin. Możliwość poboru tej opłaty jest uwarunkowana zbyciem danej działki oraz ograniczona czasowo do 5 lat od wejścia planu miejscowego w życie.
5.	23.06.2023	osoba fizyczna *L. dz. 17742/06*	Odwołanie dotyczące przeznaczenia działki w planie pod tereny lasów i zakaz zabudowy.	dz. ew. 8/2 obr. 01 Czarna	III.4ZL (obecnie III.A.4ZL)		X		X	W toku procedury planistycznej złożony został wniosek do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Decyzją Nr 51/2022 z dnia 15 czerwca 2022 r. nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia

										gruntów o łącznej powierzchni 3,9650 ha, w tym dla przedmiotowej działki.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV-99/2024

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 10 lipca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) traktowane jako zadania wspólne z zarządcą drogi inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym wybudowanie nowych dróg i fragmentów dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,

2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, przy czym koszty związane z budową nowych urządzeń mogą dotyczyć jedynie części dróg publicznych - przede wszystkim jako rozbudowa i uzupełnienie istniejących systemów.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska oraz ustawą o lasach, wraz z odpowiednimi rozporządzeniami.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technicznym i technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2024 poz. 54 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej,

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z 7 czerwca 2001 r., ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo - kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV-99/2024

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 10 lipca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Rada Miejska w Wołominie na podstawie art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w gminie Wołomin - ETAP III - część A, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.