

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Turów – część A i B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 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 LVIII-164/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Turów oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin zatwierdzonego uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ze zm.<sup>1)</sup>), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Zakres regulacji**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Turów – część A i B, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar położony w gminie Wołomin, którego granice, wskazane są na części graficznej planu sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącej jej integralną częścią.

3. Obszar planu dzieli się na dwie jednostki przestrzenne, zwane dalej częścią A i częścią B.

4. Ponadto załącznikami do uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3,
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

---

<sup>1)</sup>Zmiany Studium wprowadzono: Uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r., Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., Uchwałą Nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 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.

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
  - 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Z powodu braku okoliczności uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 3) granic terenów krajobrazów priorytetowych ani sposobu ich zagospodarowania ze względu na brak ich określenia dla obszaru planu w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

### § 3. Oznaczenia graficzne na części graficznej planu:

#### 1) ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) granica jednostki przestrzennej (części),
- c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- d) oznaczenie jednostki przestrzennej (części),
- e) przeznaczenie terenów (oznaczone symbolem literowym części oraz symbolem cyfrowym i literowym terenu),
- f) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- g) projektowane urządzenie wodne - rów kryty (przepust),
- h) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- i) kapliczka ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- j) zieleń izolacyjna,
- k) wymiarowanie (w metrach);

#### 2) informacje planu wynikające z przepisów odrębnych:

- a) granice strefy ochrony głównego zbiornika wód podziemnych (cały obszar planu),
- b) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła,
- c) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią:
  - o prawdopodobieństwie 10%,

- o prawdopodobieństwie 1%,

d) granica potencjalnego obszaru zasobowego otworu Wołomin GT-1;

3) pozostałe oznaczenia graficzne na części graficznej planu mają charakter informacji.

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

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

2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na części graficznej planu linie, ograniczające obszar, w którym możliwe jest sytuowanie nadziemnych i podziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie balkonów, werand, ganków, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków, przy czym elementy te muszą zawierać się w liniach rozgraniczających teren;

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

4) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;

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

6) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć strefę zagospodarowaną zwartą zielenią niską i zielenią wysoką, wyznaczoną w planie, poprzez nasadzenia zieleni min. 50% gatunków zimozielonych, złożonych z rodzimych gatunków drzew i krzewów odpornych na zanieczyszczenia, spełniająca rolę izolacji wizualnej i akustycznej.

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

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na części graficznej planu symbolem MNW;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczony na części graficznej planu symbolem MN-U;

3) teren usług – oznaczony na części graficznej planu symbolem U;

4) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej – oznaczony na części graficznej planu symbolem US-ZP;

5) teren pompowni ścieków – oznaczony na części graficznej planu symbolem IKP;

6) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na części graficznej planu symbolem WS;

7) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – oznaczony na części graficznej planu symbolem WS-ZN;

8) teren lasu – oznaczony na części graficznej planu symbolem L;

9) teren zieleni naturalnej – oznaczony na części graficznej planu symbolem ZN;

10) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KR;

11) teren komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KP;

- 12) teren drogi głównej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDG;
- 13) teren drogi zbiorczej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDZ;
- 14) teren drogi lokalnej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDL;
- 15) teren drogi dojazdowej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej US-ZP, tereny dróg lokalnych od A.1KDL do A.3KDL, tereny dróg dojazdowych od A.1KDD do A.6KDD, teren komunikacji drogowej wewnętrznej A.1KR, A.2KR i B.1KR; tereny komunikacji pieszo-rowerowej A.1KP i B.1KP oraz teren pompowni ścieków A.1IKP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające tereny drogi głównej A.1KDG, A.2KDG, A.3KDG i A.4KDG oraz drogi zbiorczej A.1KDZ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

1) dotyczące lokalizowania zabudowy – nakazuje się sytuowanie zabudowy w następujący sposób:

- a) zgodnie z częścią graficzną planu,
- b) dopuszcza się lokalizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od strony drogi publicznej;

2) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:

- a) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich: przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i remontów w sposób nie przekraczający istniejących parametrów i wskaźników, które są niezgodne z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem pkt 3,
- b) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, remontu, pod warunkiem nie zwiększania uciążliwości dla działek sąsiednich;

3) dla budynków lub ich części znajdujących się pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont;

4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, wysokość obiektów technologicznych, inżynierskich (w szczególności masztów) nie więcej niż 30 m na terenach A.2U i A.3U a na terenach pozostałych 20 m od poziomu terenu;

5) dopuszcza się sytuowanie na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy, przy czym wysokość tych elementów nie może przekraczać 2 m i należy je wycofać w stosunku do elewacji budynku o minimum 2 m;

6) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

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;

8) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów wydzielonych po wejściu w życie ustaleń planu, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielania działki na cele dróg publicznych lub urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

9) ustala się materiały i kolorystykę elewacji:

a) na powierzchniach tynkowanych nakazuje się stosowanie kolorów o odcieniach według systemu NCS, posiadających do 20% domieszki czerni oraz do 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonego przedziału na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 25% powierzchni danej elewacji oraz na tej części budynku, na której prezentowane jest logo firmy wraz z właściwą dla niego kolorystyką,

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

10) ustala się zasady kształtowania i kolorystykę dachów:

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

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

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

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

2) nakazuje się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się następujące zasady ochrony rowów odwadniających oznaczonych na części graficznej planu symbolem graficznym:

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

b) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie rowów odwadniających oraz zmiany ich lokalizacji w obrębie terenu,

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

d) dla rowów, z wyłączeniem rowów odwadniających drogi, nakazuje się zachowanie odległości zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu;

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 na warunkach przepisów odrębnych, poprzez:

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

b) nakaz przestrzegania ustaleń §12 pkt 3-5,

c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem §12 pkt 10 lit. c;

6) nakazuje się ochronę przed hałasem i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla terenów, przy czym, w rozumieniu przepisów odrębnych, teren MNW należy traktować jako „tereny zabudowy jednorodzinnej” a tereny MN-U należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;

7) 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 oraz inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) dla terenów A.2U i A.3U dopuszcza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko;

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

10) na części graficznej planu oznacza się informacyjnie granicę potencjalnego obszaru zasobowego otworu Wołomin GT-1.

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

1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerami AZP 55-68/13, 55-68/14, 55-68/19, 55-68/20 oraz w dokumentacji znajdującej się w archiwum Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie pod numerem 55-68/39 w formie stref ochrony konserwatorskiej, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;

2) na części graficznej planu oznacza się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków: kapliczka murowana z 1956 roku (ul. Hallera 34 - dz. ew. 172 obr. Turów);

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

**§ 9.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, m.in. nakazuje się zachowanie ukształtowania oraz rzędnych wysokościowych terenu.

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

1) minimalna powierzchnia działek:

- a) dla terenu MNW – 800 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenów MN-U – 800 m<sup>2</sup>,
- c) dla terenów A.1U i B.1U – 1500 m<sup>2</sup>,
- d) dla terenów A.2U i A.3U – 6000 m<sup>2</sup>,
- e) dla terenu US-ZP – 500 m<sup>2</sup>,
- f) dla terenu IKP – 4 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działek:

- a) dla terenu MNW – 16 m,
- b) dla terenów MN-U – 17 m,
- c) dla terenów U – 20 m,
- d) dla terenu US-ZP – 10 m,
- e) dla terenu IKP – 2 m;

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

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

5) ustala się wydzielenie działek tak aby ich granice od strony ulic były zgodne z wyznaczonymi na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi.

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

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

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

2) wskazuje się i wyznacza przebieg drogi głównej A.1KDG (ul. Nadarzyńska), A.2KDG (ul. Nadarzyńska), A.3KDG (ul. Nadarzyńska) i A.4KDG (ul. Nadarzyńska) oraz drogi zbiorczej A.1KDZ jako dróg zapewniających powiązania z układem zewnętrznym;

3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi lokalne od A.1KDL do A.3KDL, drogi dojazdowe od A.1KDD do A.6KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej A.1KR, A.2KR i B.1KR;

4) obsługa komunikacyjna terenu B.1U - istniejąca z dróg publicznych poza obszarem planu, od strony gminy Zielonka;

5) wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej z dróg KDL i KDD dopuszcza się obsługę działek z dróg KDG i KDZ, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, nie dotyczy terenów A.2U i A.3U;

6) ustala się zasady wydzielania dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek:

a) szerokość dla terenów U minimum 10 m, dla terenów pozostałych minimum 8 m,

b) dla dróg nieprzelotowych ustala się na zakończeniu dojazdów do działek wydzielenie placów do zawracania o wymiarach minimum - 12,5 m x 12,5 m, a dla dróg pełniących rolę dróg pożarowych 20 m x 20 m.

2. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:

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 realizację dróg rowerowych na terenach ZN i WS-ZN.

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania (stanowisk postojowych) dla samochodów osobowych i rowerów:

1) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której znajduje się inwestycja, z zastrzeżeniem pkt 4;

2) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania (postojowych) dla samochodów według wskaźników, z zastrzeżeniem pkt. 4-7:

a) dla funkcji mieszkalnej - 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

b) dla usług, w tym handlu i biur - 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy,

c) dla handlu wielkopowierzchniowego – 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

3) dla usług należy przewidywać miejsca do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

4) dopuszcza się bilansowanie dla usług miejsc do parkowania położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na odcinku drogi bezpośrednio przylegającym do działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja;

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

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

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

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

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

2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i wewnętrznych, w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, z zastrzeżeniem § 6 pkt 1 lit. b i z wyłączeniem terenów lasu;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest istniejąca lub projektowana sieć wodociągowa o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  125 mm, z zastrzeżeniem lit. b,

b) wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku braku sieci wodociągowej przewidzianej do jej obsługi, dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu realizacji sieci wodociągowej,

c) dopuszcza się budowę ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych oraz ujęć wody podziemnej na potrzeby technologiczne na warunkach przepisów odrębnych,

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

4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

a) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) wyłącznie dla terenów MNW i MN-U, w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do jej obsługi, dopuszcza się:

- odprowadzenie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych,

- dla działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> oraz o szerokości i długości działki nie mniejszej niż 30 m odprowadzenie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni o wydajności do 7,50 m<sup>3</sup>/dobę, na warunkach przepisów odrębnych,

c) dla projektowanej sieci kanalizacji ustala się minimalną średnicę rur: dla kanalizacji w systemie ciśnieniowym  $\varnothing$  50 mm, dla kanalizacji w systemie grawitacyjnym  $\varnothing$  160 mm;

5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia ich nadmiaru do systemu kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi; minimalna średnica rur  $\varnothing$  200 mm,

b) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi, do systemu kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  200 mm po jej wybudowaniu lub do rowów odwadniających, będących częścią drogi,

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

c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej do 500 kW na terenach U i do 100 kW na terenach pozostałych, przy czym dopuszcza się sytuowane ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków,

d) zakazuje się stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,

e) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;

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  $\varnothing$  32 mm;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) nakazuje się zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN, z dopuszczeniem wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,

c) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 500 kW na terenach U i US-ZP oraz do 100 kW na terenach pozostałych,

d) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;

9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:

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

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

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

d) na terenach MNW i MN-U dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) w zakresie gospodarki odpadami:

a) zakazuje się lokalizowania usług i inwestycji związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem,

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

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

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

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

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

1) dla terenów MNW, MN-U i U: 30%;

2) dla terenów pozostałych: 0%.

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

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 16. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1MNW**, **A.2MNW**, **A.3MNW**, **A.4MNW** i **B.1MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 9 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych 9 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
  - f) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4: 800 m<sup>2</sup>,
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, przy czym nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w pkt 3.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1MN-U**, **A.2MN-U**, **A.3MN-U**, **A.4MN-U**, **A.5MN-U**, **A.6MN-U**, **A.7MN-U**, **A.8MN-U** i **A.9MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - b) wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowa usługowa realizowana jako wolnostojąca,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych 10 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
  - h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt.4: 800 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 3 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
  - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, przy czym nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w pkt 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny usług,
  - b) wykluczone: tereny usług zdrowia i pomocy społecznej, tereny edukacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) ustala się realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej pomiędzy terenem A.3U a terenem A.6MN-U, zgodnie z częścią graficzną planu, minimalna szerokość strefy 8 m, przy czym dopuszcza się lokalizację w niej przejść i przejazdów,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
  - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
    - dla budynków usługowych 12 m,
    - dla budynków garażowych 6 m,
  - h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45° lub dachy płaskie;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt.4: 6000 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 3 dla potrzeb:
  - a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
  - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, przy czym nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w pkt 3.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług – usługi z zakresu gastronomii, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki realizowane jako wolnostojące,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:
    - dla budynków usługowych 12 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m,
  - h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45° lub dachy płaskie;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt.4: 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 3 dla potrzeb:
- a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,
  - c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, przy czym nieruchomości, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w pkt 3.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **A.1US-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) budynki realizowane jako wolnostojące,
  - c) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garażowych,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
  - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy 6 m,
  - i) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45° lub dachy płaskie;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m<sup>2</sup>;

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren pompowni ścieków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się realizacji budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 4 m<sup>2</sup>.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **B.1L** i **B.2L** ustala się:

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

§ 23. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **B.1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Długa);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 95 %.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1WS-ZN**, **B.1WS-ZN** i **B.2WS-ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych (rzeka Długa) lub zieleni naturalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
  - b) dopuszcza się realizację dróg rowerowych,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 95 %.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **B.1ZN**, **B.2ZN**, **B.3ZN** i **B.4ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
  - b) dopuszcza się realizację terenowych (w poziomie terenu) urządzeń sportu i rekreacji oraz dróg rowerowych,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 95 %.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1KDG** (ul. Nadarzyńska), **A.2KDG** (ul. Nadarzyńska), **A.3KDG** (ul. Nadarzyńska) i **A.4KDG** (ul. Nadarzyńska) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi głównej;
- 2) przystosowanie do komunikacji autobusowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określa się;
- 5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu:
  - a) drogi A.1KDG od 0,0 m do 6,0 m,
  - b) drogi A.2KDG min. 1,4 m,
  - c) drogi A.3KDG od 1,3 m do 6,0 m,
  - d) drogi A.4KDG min. 4,5 m.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **A.1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) przystosowanie do komunikacji autobusowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu: minimum 20,0 m.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1KDL**, **A.2KDL** i **A.3KDL** (ul. Hallera) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg lokalnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu:
  - a) drogi A.1KDL minimum 10,0 m,
  - b) drogi A.2KDL minimum 12,0 m,
  - c) drogi A.3KDL minimum 8,3 m.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1KDD**, **A.2KDD**, **A.3KDD**, **A.4KDD**, **A.5KDD** i **A.6KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu:
  - a) drogi A.1KDD minimum 6,0 m w obszarze planu, ustalono południową linię rozgraniczającą drogi,
  - b) drogi A.2KDD minimum 2,0 m w obszarze planu, ustalono zachodnią linię rozgraniczającą drogi,
  - c) drogi A.3KDD minimum 12,0 m,
  - d) drogi A.4KDD minimum 2,0 m w obszarze planu, ustalono zachodnią linię rozgraniczającą drogi,
  - e) drogi A.5KDD minimum 2,0 m w obszarze planu, ustalono zachodnią linię rozgraniczającą drogi,
  - f) drogi A.6KDD minimum 12,0 m z rozszerzeniem na plac do zawracania.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **A.1KR**, **A.2KR** i **B.1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) szerokość terenu lub jego części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu:
  - a) dla terenu A.1KR minimum 6,0 m z rozszerzeniem na plac do zawracania,
  - b) dla terenu A.2KR minimum 10,0 m,
  - c) dla terenu B.1KR minimum 10,0 m z rozszerzeniem na plac do zawracania.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **A.1KP** i **B.1KP** ustala się:

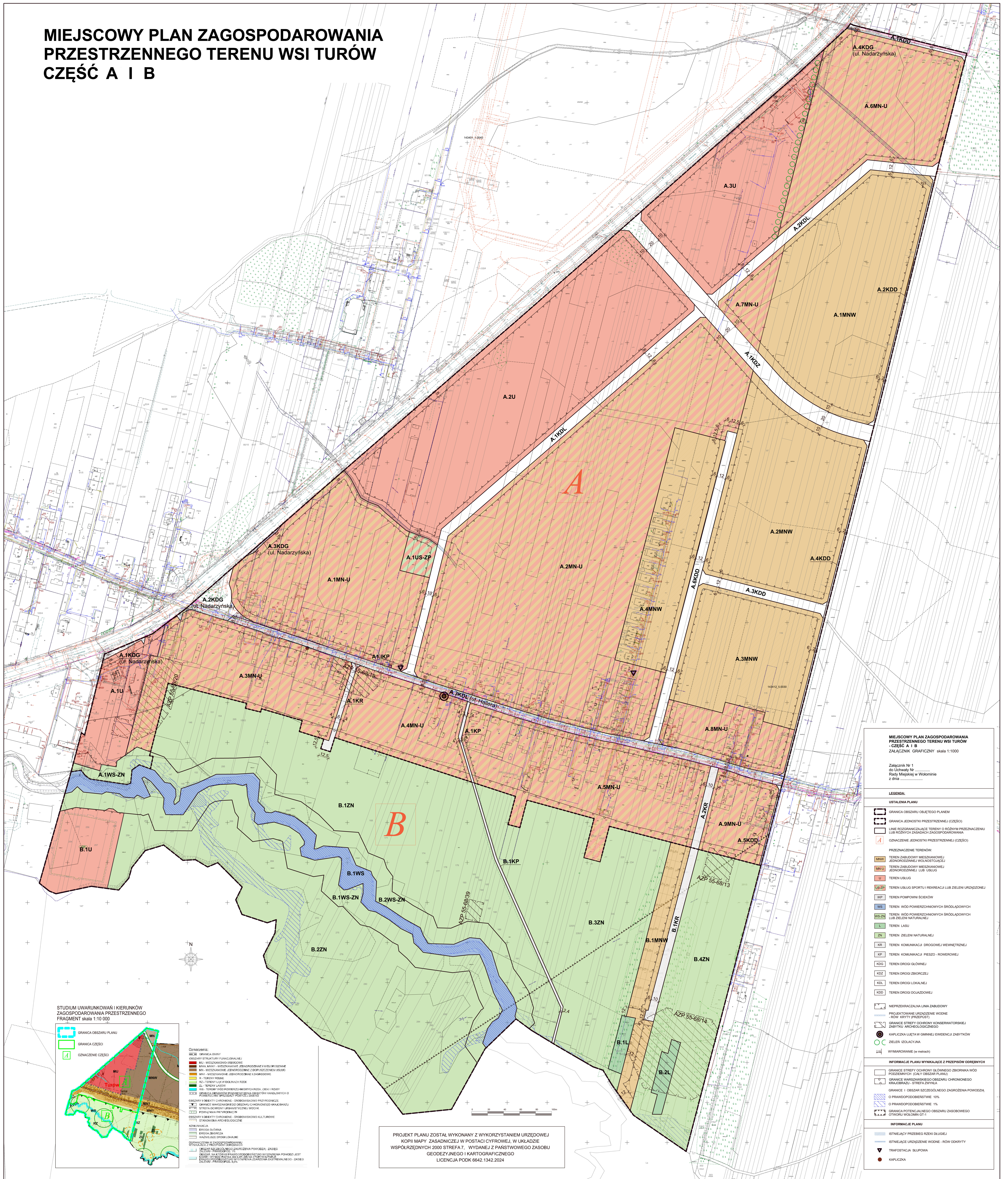
- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) szerokość terenu lub jego części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu:
  - a) terenu A.1KP minimum 2,6 m,
  - b) terenu B.1KP minimum 2,4 m.

#### **Rozdział 4. Postanowienia końcowe**

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU WSI TURÓW CZĘŚĆ A I B



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU WSI TURÓW CZĘŚĆ A I B**  
ZALĄCZNIK GRAFICZNY skala 1:1000

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr ...  
Rady Miejskiej w Wołominie  
z dnia ...

**LEGENDA:**

**USTALENIA PLANU**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA JEDNOSTKI PRZESTRZENNEJ (CZĘŚCI)
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OZNACZENIE JEDNOSTKI PRZESTRZENNEJ (CZĘŚCI)

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

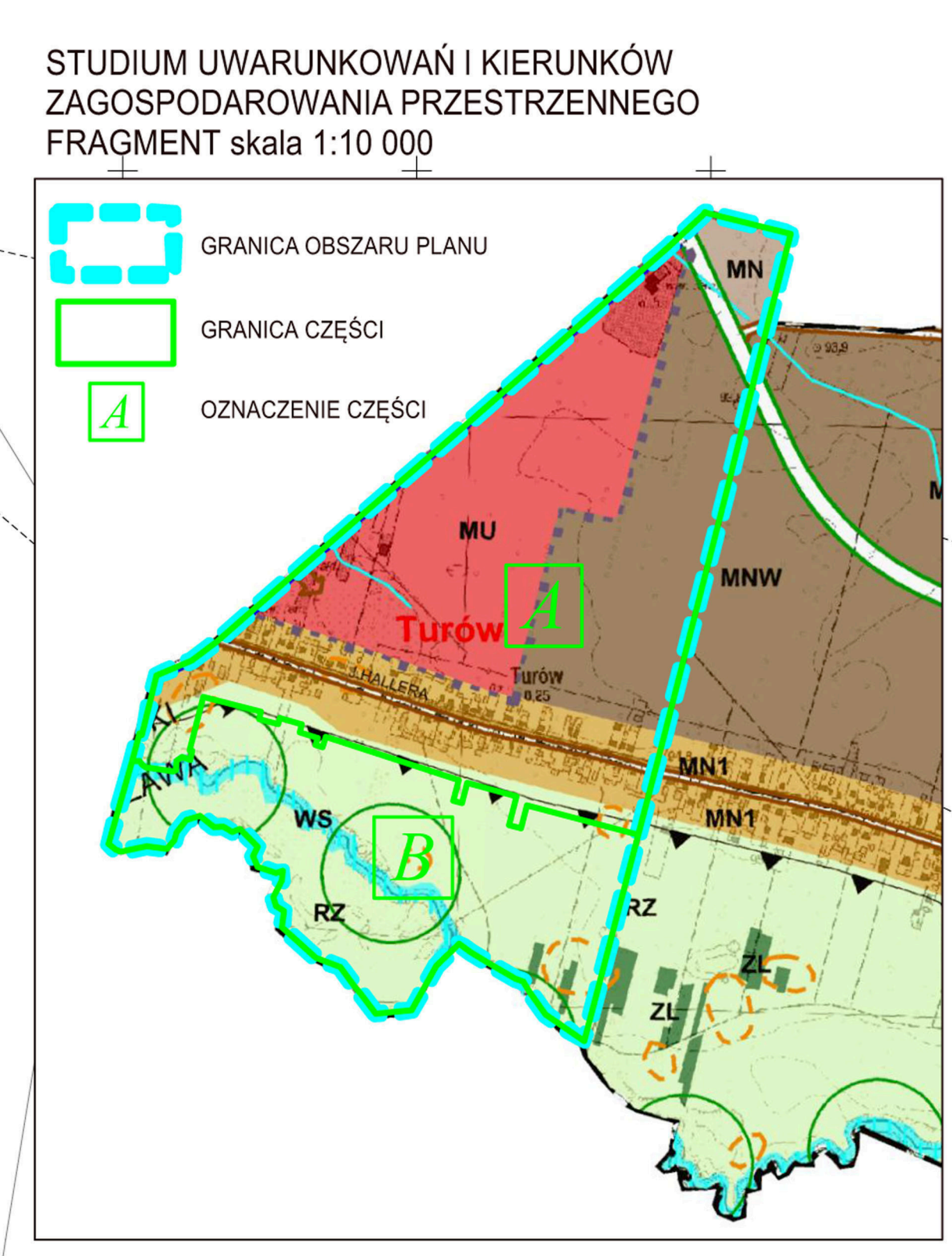
- MNW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODNIEJ WOLNOSTAJĄCEJ
- MNU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODNIEJ LUB USŁUG
- U - TEREN USŁUG
- US-SP - TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELEN URZĄDZONEJ
- IKP - TEREN POMPOWNI SCIEKÓW
- WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODLADOWYCH
- WZ-N - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODLADOWYCH LUB ZIELEN NATURALNEJ
- L - TEREN LASU
- ZN - TEREN ZIELEN NATURALNEJ
- KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP - TEREN KOMUNIKACJI PIESZO - ROZDROWEJ
- KDG - TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDZ - TEREN DROGI ZBORCZEJ
- KDL - TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

**INFORMACJE PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODBĘNYCH**

- GRANICE STREFY OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (CALKY OBSZAR PLANU)
- GRANICE WARSZTATOWEGO OBSZARU CHRONIONEGO KWAIBRAZU - STREFA ŻYWIŁA
- GRANICE I OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI
- O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 10%
- O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 1%
- GRANICA POTENCJALNEGO OBSZARU ZASOBOWEGO ODKRYCIA WÓDMINI (1:1)

**INFORMACJE PLANU**

- ISTNIEJĄCY PRZEBIEG RZĘKI DOŁĘJ
- ISTNIEJĄCE URZĄDZENIE WODNE - RÓW ODKRYTY
- TRAFOSTACJA ŚLUPOWA
- KAPLICZKA



PROJEKT PLANU ZOSTAŁ WYKONANY Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ W POSTACI CYFROWEJ, W UKŁADZIE WSPÓLRZĘDNYCH 2000 STREFY 7, WYDANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO LICENCJA POKK 6642.1342.2024

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Wołominie  
 z dnia ..... 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Turów – część A i część B**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej;	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Wołomina w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	24.11.2025	osoba fizyczna L. dz. 38153/11	Wniosek o włączenie części działek do terenu MNW.	dz. ew. 246, 247, 248, 249, 250, 251/3	B.4ZN		Uwaga nieuwzględniona	Rada Gminy uchwała plan miejscowy stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Jest ono bowiem dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych. W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium.
2.	1.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39039/12	Wniosek o zmianę położenia drogi A.1KDL tak, aby jej połowa znajdowała się na działce nr 34	dz. ew. 33	A.1UH-UW A.1KDL A.3U		Uwaga nieuwzględniona	Przebieg drogi został ustalony po analizach, w sposób optymalny dla obsługi projektowanych terenów zabudowy.
3.	3.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39343/12	Wniosek o zmniejszenie na terenach MNW i MN-U minimalnej powierzchni działki na 700 m <sup>2</sup> oraz minimalnej szerokości działki. Ograniczenie przekracza cel kształtowania ładu przestrzennego.	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek i ich minimalne szerokości (szerokość dotyczy tylko procedury scalania i podziału) w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
4.	3.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39343/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
5.	3.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39343/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 102, 97, 101, 108	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłoby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
6.	3.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39371/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW i MN-U zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
7.	3.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39371/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 101	A.8MN-U A.2KDL		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w

					A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U			życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłyby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
8.	3.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39371/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
9.	3.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39372/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW i MN-U zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
10.	3.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39372/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 102	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW A.1KDZ A.2MNW		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłyby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
11.	3.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39372/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
12.	3.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39373/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW i MN-U zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
13.	3.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39373/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 108	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłyby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
14.	3.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39373/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
15.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39605/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW i MN-U zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
16.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39605/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 108	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłyby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
17.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39605/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek

			700 m <sup>2</sup> .					istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
18.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39606/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW i MN-U zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
19.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39606/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 101	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłoby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
20.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39606/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
21.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39607/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW i MN-U zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
22.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39607/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 97	A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłoby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
23.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39607/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
24.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39665/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW i MN-U zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
25.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39665/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 97	A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłoby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
26.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39665/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
27.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39671/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW i MN-U zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
28.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39671/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 108	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie

					A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U			ograniczyłyby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
29.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39671/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
30.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39672/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW i MN-U zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
31.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39672/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 100	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłyby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
32.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39672/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
33.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39673/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW i MN-U zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
34.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39673/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 103	A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłyby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
35.	4.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39673/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
36.	8.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 39949/12	Wniosek o wyłączenie działki z terenu zieleni i przeznaczenie pod teren zabudowy jednorodzinnej jak po drugiej stronie drogi.	dz. ew. 251/3	B.4ZN		Uwaga nieuwzględniona	Rada Gminy uchwała plan miejscowy stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Jest ono bowiem dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych. W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium.
37.	8.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40089/12	Wniosek o przeniesienie terenu usług sportu i rekreacji na drugą stronę drogi lub na tereny południowe. Proponowane w projekcie planu przeznaczenie może obniżyć wartość działek.	dz. ew. 27/1, 28/1, 29/2, 30	A.2U A.1MN-U A.1US-ZP		Uwaga nieuwzględniona	Położenie terenu rekreacyjnego ustalono uwzględniając lokalizację względem terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (osłonięcie terenów mieszkaniowych przed hałasem), obsługę komunikacyjną, ukształtowanie terenu, obecność wód powierzchniowych oraz możliwość techniczną zabezpieczenia takiego terenu pod względem

								infrastruktury jak i pod względem bezpieczeństwa (monitoring). Wskazanie takiego terenu na południe od ul. Hallera (w terenie ZN wskazanym w projekcie planu) czyli w oddaleniu od docelowych terenów zurbanizowanych lub na ich krańcu może mieć wpływ na jego dewastację i wykorzystywanie niezgodnie z przeznaczeniem.
38.	9.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40285/12	Wniosek o przeniesienie placu zabaw na południe Turowa.	dz. ew. 22/1	A.1US-ZP		Uwaga nieuwzględniona	Położenie terenu rekreacyjnego ustalono uwzględniając lokalizację względem terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (osłonięcie terenów mieszkaniowych przed hałasem) , obsługę komunikacyjną, ukształtowanie terenu, obecność wód powierzchniowych oraz możliwość techniczną zabezpieczenia takiego terenu pod względem infrastruktury jak i pod względem bezpieczeństwa (monitoring). Wskazanie takiego terenu na południe od ul. Hallera (w terenie ZN wskazanym w projekcie planu) czyli w oddaleniu od docelowych terenów zurbanizowanych lub na ich krańcu może mieć wpływ na jego dewastację i wykorzystywanie niezgodnie z przeznaczeniem.
39.	10.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40343/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
40.	10.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40343/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
41.	10.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40343/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 95	A.2KDL A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłoby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
42.	10.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40374/12	Wniosek o przeniesienie terenu rekreacyjnego na południe Turowa.	dz. ew. 23, 24	A.1US-ZP		Uwaga nieuwzględniona	Położenie terenu rekreacyjnego ustalono uwzględniając lokalizację względem terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (osłonięcie terenów mieszkaniowych przed hałasem) , obsługę komunikacyjną, ukształtowanie terenu, obecność wód powierzchniowych oraz możliwość techniczną zabezpieczenia takiego terenu pod względem infrastruktury jak i pod względem bezpieczeństwa (monitoring). Wskazanie takiego terenu na południe od ul. Hallera (w terenie ZN wskazanym w projekcie planu) czyli w oddaleniu od docelowych terenów zurbanizowanych lub na ich krańcu może mieć wpływ na jego dewastację i wykorzystywanie niezgodnie z przeznaczeniem.
43.	10.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40374/12	Wniosek o wyznaczenie drogi dojazdowej do działek.	dz. ew. 23, 24	A.2U A.1MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Plan miejscowy wyznacza obsługę komunikacyjną terenów, nie pojedynczych działek.

44.	12.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40630/12	Wniosek o powiększenie strefy MN-U na działce, kosztem terenu zieleni.	dz. ew. 144/2	A.3MN-U B.1ZN	Uwaga nieuwzględniona	Rada Gminy uchwała plan miejscowy stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Jest ono bowiem dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych. W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium.
45.	15.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40785/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U	Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
46.	15.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40785/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW	Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
47.	15.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40785/12	Wniosek o objęcie działki oraz działek sąsiednich obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 122/3	A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U	Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłoby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
48.	15.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40823/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U	Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
49.	15.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40823/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW	Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
50.	15.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40823/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 110	A.1MNW A.1KDD A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U	Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłoby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
51.	15.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40824/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U	Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
52.	15.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40824/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW	Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
53.	15.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40824/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 93, 94	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW	Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłoby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).

54.	15.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40825/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
55.	15.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40825/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
56.	15.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 40825/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 104	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłoby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
57.	16.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41147/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
58.	16.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41147/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
59.	16.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41147/12	Wniosek o objęcie działki oraz działek sąsiednich obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 122/3	A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłoby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
60.	17.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41249/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
61.	17.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41249/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
62.	17.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41249/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 117	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłoby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
63.	18.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41440/12	Wniosek o zmianę przeznaczenia na teren MN-U, dla całości lub części działki. Na działce nie ma cennych siedlisk ani gatunków chronionych. Zachowanie istniejącego w projekcie planu przeznaczenia może skutkować odszkodowaniem dla właściciela działki.	dz. ew. 164/6	B.1ZN B.1WS-ZN		Uwaga nieuwzględniona	Rada Gminy uchwała plan miejscowy stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Jest ono bowiem dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych. W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium.  Ustalenie poza zakresem planu miejscowego. Kwestie ewentualnych odszkodowań regulują Art. 36 i 37

								Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.).
64.	18.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41473/12	Ustalona w projekcie planu szerokość działek w przypadku scalania i podziału na poziomie 16 m – 17 m jest za duża. Ograniczenie (szerokości działek) przekracza cel kształtowania ładu przestrzennego.	dz. ew. 98	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW		Uwaga nieuwzględniona	Ustalona szerokość działek dotyczy wyłącznie procedury scalania i podziału. Szerokość 16 m -17 m pozwala na racjonalne, zgodne z przepisami budowlanymi, zagospodarowanie działki w przypadku budowy budynku wolnostojącego.
65.	18.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41473/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 98	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłoby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
66.	18.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41474/12	Ustalona w projekcie planu szerokość działek w przypadku scalania i podziału na poziomie 16 m – 17 m jest za duża. Ograniczenie (szerokości działek) przekracza cel kształtowania ładu przestrzennego.	dz. ew. 96	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Ustalona szerokość działek dotyczy wyłącznie procedury scalania i podziału. Szerokość 16 m -17 m pozwala na racjonalne, zgodne z przepisami budowlanymi, zagospodarowanie działki w przypadku budowy budynku wolnostojącego.
67.	18.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41474/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 96	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłoby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
68.	18.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41476/12	Ustalona w projekcie planu szerokość działek w przypadku scalania i podziału na poziomie 16 m – 17 m jest za duża. Ograniczenie (szerokości działek) przekracza cel kształtowania ładu przestrzennego.	dz. ew. 104	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Ustalona szerokość działek dotyczy wyłącznie procedury scalania i podziału. Szerokość 16 m -17 m pozwala na racjonalne, zgodne z przepisami budowlanymi, zagospodarowanie działki w przypadku budowy budynku wolnostojącego.
69.	18.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41476/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 104	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłoby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
70.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41549/12	Sprzeciw wobec przeznaczenia działek na teren ZN. Działki sąsiednie są przeznaczone pod teren MNW. Przeznaczenie działek na tereny ZN obniży wartość nieruchomości.	dz. ew. 192, 219	A.5MN-U B.3ZN B.1ZN B.1WS-ZN		Uwaga nieuwzględniona	Rada Gminy uchwała plan miejscowy stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Jest ono bowiem dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych.

								W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium.
71.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41553/12	Wniosek o objęcie działki obowiązkiem scalenia i podziału. Procedura scalania i podziału powinna być uzgadniana z właścicielem działki.	dz. ew. 109	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłoby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
72.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41553/12	Wniosek aby za części działki przeznaczone pod drogi Gmina wypłaciła odszkodowanie.	dz. ew. 109	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW		Uwaga nieuwzględniona	Ustalenie poza zakresem planu miejscowego. Kwestie ewentualnych odszkodowań regulują Art. 36 i 37 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.).
73.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41553/12	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki z terenu zieleni nie urządzonej ZN na tereny rekreacyjne z możliwością zabudowy.	dz. ew. 276	B.1WS-ZN B.2ZN		Uwaga nieuwzględniona	Rada Gminy uchwała plan miejscowy stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Jest ono bowiem dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych. W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium.
74.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41556/12	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki z terenu zieleni nie urządzonej ZN na tereny rekreacyjne z możliwością zabudowy.	dz. ew. 276	B.1WS-ZN B.2ZN		Uwaga nieuwzględniona	Rada Gminy uchwała plan miejscowy stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Jest ono bowiem dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych. W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium.
75.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41561/12	Wniosek o przeznaczenie całej działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.	dz. ew. 63/1	A.2UH-UW A.1KDZ A.1KDL A.4U A.2MN-U	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia części działki z terenu A.4U na teren MN-U. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia północnej części działki wskazanej w projekcie planu pod teren usługowy wzdłuż drogi wojewódzkiej. Jest to teren o dużej uciążliwości hałasowej i wysokim poziomie zanieczyszczeń, co ma stanowić bufor pomiędzy terenem drogi wojewódzkiej a zabudową mieszkaniową.
76.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41561/12	Dla działki wyznaczono kilka różnych przeznaczeń, co prowadzi do nadmiernej fragmentacji nieruchomości i ogranicza możliwości jej zagospodarowania. Takie przeznaczenie działki obniży wartość nieruchomości.	dz. ew. 63/1	A.2UH-UW A.1KDZ A.1KDL A.4U A.2MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Wyznaczenie kilku przeznaczeń na jednej działce wynika z tego, że w tej części obszaru są bardzo długie i wąskie działki, których zagospodarowanie jako indywidualnych działek jest utrudnione lub dla niektórych niemożliwe.
77.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41565/12	Wniosek o dopuszczenie na działce zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej MN-U. Maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%, maksymalna wysokość zabudowy 10 m, minimalny udział PBC 40%.	dz. ew. 34	A.1KDL A.3U A.2MN-U	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Uwaga uwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia południowej części działki pod funkcję MN-U przez ustalenia wyłożonego planu oraz w części dotyczącej proponowanej wysokości zabudowy na terenie MN-U. Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia części działki z terenu A.3U na teren MN-U.

								Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej pozostałych proponowanych parametrów zabudowy. Parametry zabudowy ustalono w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.
78.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41566/12	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki w całości na teren MN-U lub MNW - dopuszczenie dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi. Maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%, maksymalna wysokość zabudowy 10 m, minimalny udział PBC 40%.	dz. ew. 34	A.1KDŁ A.3U A.2MN-U	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Uwaga uwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia południowej części działki pod funkcję MN-U przez ustalenia wyłożonego planu oraz w części dotyczącej proponowanej wysokości zabudowy na terenie MN-U.  Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia części działki z terenu A.3U na teren MN-U.  Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej pozostałych proponowanych parametrów zabudowy. Parametry zabudowy ustalono w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.
79.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41567/12	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki w całości na teren MN-U lub MNW - dopuszczenie dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi. Maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%, maksymalna wysokość zabudowy 10 m, minimalny udział PBC 40%.	dz. ew. 34	A.1KDŁ A.3U A.2MN-U	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Uwaga uwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia południowej części działki pod funkcję MN-U przez ustalenia wyłożonego planu oraz w części dotyczącej proponowanej wysokości zabudowy na terenie MN-U.  Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia części działki z terenu A.3U na teren MN-U.  Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej pozostałych proponowanych parametrów zabudowy. Parametry zabudowy ustalono w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.
80.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41603/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
81.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41603/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
82.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41603/12	Wniosek o objęcie działki oraz działek sąsiednich obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 118	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłoby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
83.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41604/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
84.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41604/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
85.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41604/12	Wniosek o objęcie działki oraz działek sąsiednich obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 118	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie

					A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U			ograniczyłyby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
86.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41605/12	Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenach MNW i MN-U na 700 m <sup>2</sup> .	obszar planu	tereny MNW tereny MN-U		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne powierzchnie działek w nawiązaniu do powierzchni działek istniejących o parametrach umożliwiających ich racjonalną zabudowę.
87.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41605/12	Wniosek o dopuszczenie na terenach MNW zabudowy bliźniaczej.	obszar planu	tereny MNW		Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu ustalono zabudowę w formie budynków wolnostojących w nawiązaniu do przeważającej formy zabudowy istniejącej.
88.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41605/12	Wniosek o objęcie działki oraz działek sąsiednich obowiązkiem scalenia i podziału.	dz. ew. 106	A.8MN-U A.2KDL A.1MNW A.1KDZ A.2MNW A.3KDD A.3MNW A.6MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzanie procedury scalenia i podziału uniemożliwiłoby uchwalenie planu przed wejściem w życie Planu Ogólnego Gminy, co znacznie ograniczyłyby powierzchnię terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej w POG (tylko do wyznaczonych w nim obszarów uzupełniania zabudowy).
89.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41608/12	Wniosek o wyznaczenie na całości działek terenu A.5MN-U zamiast częściowo terenu B.3ZN.	dz. ew. 210, 211, 212, 213	A.5MN-U B.3ZN		Uwaga nieuwzględniona	Rada Gminy uchwała plan miejscowy stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Jest ono bowiem dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych. W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium.
90.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41620/12	Wniosek o zmianę przeznaczenia części działki (na południe od rowu melioracyjnego) na teren mieszkaniowo-usługowy oraz wytyczenia drogi dojazdowej od działki do projektowanej drogi A.1KDL. W razie braku możliwości zmiany przeznaczenia działki wnoszący uwagę proponuje jej wynajęcie.	dz. ew. 25	A.2U 1.1MN-U	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia części działki z terenu A.4U na teren MN-U. Uwaga nieuwzględniona w zakresie wytyczenia drogi dojazdowej od działki do projektowanej drogi A.1KDL. Plan miejscowy wyznacza obsługę komunikacyjną terenów, nie pojedynczych działek. Kwestia wynajęcia działki jest poza zakresem ustaleń planu miejscowego.
91.	19.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41621/12	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki z terenu zieleni nie urządzonej ZN na tereny rekreacyjne z możliwością zabudowy.	dz. ew. 276	B.1WS-ZN B.2ZN		Uwaga nieuwzględniona	Rada Gminy uchwała plan miejscowy stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Jest ono bowiem dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych. W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium.
92.	22.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41664/12 (poczta)	Wniosek o przeznaczenie całej działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.	dz. ew. 63/1	A.2UH-UW A.1KDZ A.1KDL A.4U A.2MN-U	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia części działki z terenu A.4U na teren MN-U oraz likwidacji zieleni izolacyjnej. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia północnej części działki wskazanej w projekcie planu pod teren usługowy wzdłuż drogi wojewódzkiej. Jest to teren o dużej uciążliwości hałasowej i wysokim poziomie zanieczyszczeń, co ma stanowić bufor pomiędzy terenem drogi wojewódzkiej

								a zabudową mieszkaniową.
93.	22.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41664/12 (poczt)	Dla działki wyznaczono kilka różnych przeznaczeń, co prowadzi do nadmiernej fragmentacji nieruchomości i ogranicza możliwości jej zagospodarowania. Takie przeznaczenie działki obniży wartość nieruchomości.	dz. ew. 63/1	A.2UH-UW A.1KDZ A.1KDL A.4U A.2MN-U		Uwaga nieuwzględniona	Wyznaczenie kilku przeznaczeń na jednej działce wynika z tego, że w tej części obszaru są bardzo długie i wąskie działki, których zagospodarowanie jako indywidualnych działek jest utrudnione lub dla niektórych niemożliwe.
94.	22.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41666/12 (poczt)	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki z terenu zieleni nieurządzonej ZN na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. ew. 192, 219	A.5MN-U B.3ZN B.1ZN B.1WS-ZN		Uwaga nieuwzględniona	Rada Gminy uchwała plan miejscowy stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Jest ono bowiem dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych. W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium.
95.	23.12.2025	osoba fizyczna L. dz. 41874/12 (poczt)	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki z terenu zieleni nieurządzonej ZN na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, podobnie jak na sąsiednich działkach.	dz. ew. 219	A.5MN-U B.3ZN		Uwaga nieuwzględniona	Rada Gminy uchwała plan miejscowy stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Jest ono bowiem dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych. W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium. Na działkach sąsiednich ustalono przeznaczenie zgodne w wydanymi dla działek ostatecznymi decyzjami administracyjnymi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Wołominie  
z dnia.....2026 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 2024 r., poz. 1130 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 2025 r., poz. 1153 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 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2025 poz. 647 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 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała 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 miasta.

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 .....

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia ..... 2026 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 2024 poz. 1130 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Turów - część A i B**

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Turów – część A i B sporządzony został na podstawie uchwały Nr LVIII-164/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Turów.

Obszar planu położony jest w południowo - zachodniej części gminy Wołomin i obejmuje około 78,3 ha. Obszar planu składa się z dwóch mniejszych części, oznaczonych jako A i B. Ich granice wynikają z Uchwały Nr LVIII-164/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Turów.

Granice planu obejmują obręb ewidencyjny Turów. Jest to teren ograniczony od północno-wschodu ul. Nadarzyńską (droga wojewódzka 634), będącą równocześnie granicą między gminą Wołomin, a gminą Kobyłka, od zachodu i południa obszar graniczy z gminą Zielonka, a od wschodu z obrębem Ossów. Obszar jest zabudowany w niewielkim stopniu. Wzdłuż biegnącej w kierunku wschód - zachód, w południowej części obszaru ulicy Hallera (droga powiatowa), zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i miejscowo zagrodowa. Zabudowa mieszkaniowa jest zwarta i położona jest w pasie ok. 60 m obustronnie od drogi. Zabudowa usługowa występuje punktowo wzdłuż drogi wojewódzkiej 634 (ul. Nadarzyńska). Tereny położone na południe od ulicy Hallera to łąki i pastwiska położone wzdłuż rzeki Długiej, uzupełnione o grunty orne oraz tereny leśne. Tereny na północ od ulicy Hallera to przede wszystkim grunty orne. Południowa część obszaru planu leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają 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.). W studium obszar planu wskazany jest pod następujące obszary struktury funkcjonalnej: mieszkaniowo-usługowe MU, mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne MNW, mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług MN, mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe MN1, tereny wód powierzchniowych/rzek WS, tereny łąk w dolinach rzecznych RZ, tereny lasów ZL, a także tereny przeznaczone pod komunikację: droga główna, droga zbiorcza i ważniejsze drogi lokalne.

W obszarze planu obowiązują dwie niewielkie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin: „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin” przyjęta Uchwałą Nr VI-170/99 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 24 czerwca 1999 r.” (teren przeznaczony jest pod usługi motoryzacyjne z zapleczem hotelowym) i „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin” przyjęta Uchwałą Nr XVI-66/2000 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 11 maja 2000 r. (teren przeznaczono pod strefę o priorytecie funkcji mieszkaniowo-usługowych). Poza tym obszar opracowania nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Inwestycje realizowane są na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych.

Celem sporządzonego planu jest umożliwienie rozwoju obszaru poprzez wyznaczenie nowych terenów oraz zasad realizacji usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz uporządkowanie zasad komunikacji, w tym zapewnienie obsługi komunikacyjnej nowo wyznaczonych terenów zabudowy, a także zapewnienia ich obsługi infrastrukturą techniczną. Celem sporządzonego planu jest także ochrona przebiegu rzeki Długiej oraz terenów zieleni położonych obustronnie wzdłuż rzeki. W projekcie planu wzdłuż rzeki ustalono przeznaczenie pod tereny zieleni nieurządzonej, za wyjątkiem miejsc gdzie jest

zabudowa istniejąca lub wydane zostało ostateczne pozwolenie na budowę (B.1MNW, B.1U, A.1U, a A.3MN-U)

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
  - a) sporządzony plan miejscowy określa cechy elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
  - b) sporządzony plan miejscowy zapewnia potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wyznaczenie przeznaczenia terenów obejmującego zarówno tereny mieszkaniowe jak i tereny usług (miejsca pracy) oraz tereny rekreacji (teren usług sportu i rekreacji oraz tereny zieleni),
  - c) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
  - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
  - c) południowa część obszaru leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują przepisy odrębne, poza tym w obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym dla tej części obszaru w projekcie planu nie wprowadzono ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, wynikających z przepisów odrębnych,
  - d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
  - e) na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, jednak zlokalizowane są poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę, w związku z czym nie stanowią ograniczeń w ich zagospodarowaniu,
  - f) na obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – grunty leśne, jednak zlokalizowane są poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę. W miejscu sąsiedztwa terenu lasu z terenem zabudowy wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy od lasu;
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze zlokalizowane są kapliczka ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz stanowiska archeologiczne, dla obiektów tych w projekcie planu ustalono zasady ochrony;
- 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi

potrzebami, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;

- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni - przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
- 7) z uwzględnieniem prawa własności – po wykonaniu analiz komunikacyjnych, w sporządzonym planie miejscowym wyznaczając tereny pod układ komunikacyjny położono nacisk na maksymalne wykorzystanie gruntów komunalnych;
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa terenów dróg oraz lokalizacja urządzeń transportu publicznego i infrastruktury technicznej;
- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu w: prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz przesłano ogłoszenia do sołtysa, celem wywieszenia na tablicach ogłoszeń w sołectwie Turów. Ponadto wskazano termin do składania wniosków do planu - do dnia 13 stycznia 2023 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wpłynęło 14 wniosków formalnych do planu (1 pismo od osób fizycznych i 13 pism od instytucji oraz pisma uzgadniające zakres Prognozy Oddziaływania na Środowisko od PPIS oraz RDOŚ), które zostały rozpatrzone na etapie projektu planu;
- 12) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wołominie oraz oficjalnym profilu na Facebooku pn: „Wołomin” oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, a także przesłano ogłoszenia do sołtysa, celem wywieszenia na tablicach ogłoszeń w sołectwie Turów;
- 13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projektowanie nowych terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej i usług uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: planowanie nowej zabudowy w pierwszej kolejności w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach gminy w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych – nowo wyznaczone obszary zabudowy wypełniają lukę pomiędzy istniejącą zabudową wsi Turów położoną wzdłuż ulicy Hallera, terenami usługowymi w mieście Kobyłka położonymi na wschód i północ od obszaru planu a terenami mieszkaniowymi w mieście Kobyłka położonymi wzdłuż ulicy Wyspiańskiego.

Rozwiązania projektu planu zapewniają także lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako

podstawowego środka transportu oraz zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wołomin (Uchwała nr XLV-37/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wołomin. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu jest późniejsza niż ocena aktualności, w związku z czym nie jest bezpośrednio wymieniona w tym dokumencie, dokument wymienia jednak jako plany w trakcie sporządzania uchwałę nr XXIX-66/2009 z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „TURÓW” obejmującego obszar wsi Turów w gminie Wołomin, o obszarze takim jak obszar planu procedowanego .

Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 poz. 1112 ze zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 listopada 2025 r. do 5 grudnia 2025 r. (składanie uwag do dnia 19 grudnia 2025 r. (włącznie)). W terminie do projektu planu wpłynęły uwagi od 50 osób fizycznych, z czego uwagi zawierały łącznie 101 postulatów. Część uwag zostało uwzględnionych. Wprowadzone zmiany w projekcie planu nie wymagały ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Turów – część A i B spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze 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.) i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Wołominie do uchwalenia.

W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca na monitorowanie skutków realizacji uchwały. W celu oceny aktualności planów miejscowych, burmistrz gminy, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy co najmniej raz w czasie kadencji Rady.

Plan po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.