UCHWAŁA NR XXXIV-110/2026
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia 28 października 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Górki Mironowe w Wołominie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538 ze zm.), w związku z art. 67 ust.3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą nr LXV-79/2023 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Górki Mironowe w Wołominie oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin zatwierdzonego uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ze zm.[1)]), Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Górki Mironowe w Wołominie, zwany dalej w treści uchwały „planem".

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

3. 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;

[1)] Zmiany Studium wprowadzono uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r., Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., uchwałą Nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

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

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

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

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

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

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

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

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) granic terenów krajobrazów priorytetowych ani sposobu ich zagospodarowania ze względu na brak ich określenia dla obszaru planu w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

§ 3. Oznaczenia graficzne na części graficznej planu:

1) ustalenia planu:

a) granice obszaru planu,

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

c) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem cyfrowym i literowym,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,

f) strefa ograniczeń zabudowy od lasu,

g) drzewa cenne do zachowania,

h) wydmy,

i) 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 ochrony urbanistycznej,

- strefa zwykła - pozostały obszar planu,

c) budynek wpisany do rejestru zabytków;

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 połaci do 12 stopni;

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 nadwieszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów, murów oporowych i ramp przy wejściach i wjazdach 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 sczernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy poprzez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci - Y, czerwieni - R, błękitu - B i zieleni - G lub N w przypadku kolorów achromatycznych;

4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, wydzielony na części graficznej planu linią rozgraniczającą, 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) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć działalność usługową stanowiącą realizację celów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

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 bliźniaczej – oznaczony na części graficznej planu symbolem MNB;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – oznaczony na części graficznej planu symbolem MNW-U;

4) teren usług lub produkcji– oznaczony na części graficznej planu symbolem U-P;

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

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

7) teren drogi zbiorczej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDZ;

8) teren drogi lokalnej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDL;

9) teren drogi dojazdowej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDD;

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

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

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny drogi lokalnej 1KDL, tereny dróg dojazdowych od 1KDD do 8KDD oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej 1KP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające tereny dróg zbiorczych 1KDZ i 2KDZ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

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

a) zgodnie z częścią graficzną planu,

b) dopuszcza się lokalizację kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od strony drogi publicznej;

2) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:

a) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich: przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i remontów w sposób nie przekraczający istniejących parametrów i wskaźników, które są niezgodne z ustaleniami planu,

b) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, remontu, pod warunkiem nie zwiększania uciążliwości dla działek sąsiednich,

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

3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, wysokość obiektów technologicznych, inżynieryjnych (w szczególności masztów) nie więcej niż 20 m od poziomu terenu;

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

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

6) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

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

8) ustala się materiały i kolorystykę elewacji:

a) na powierzchniach tynkowanych nakazuje się stosowanie kolorów o odcieniach według systemu NCS, posiadających do 20% domieszki czerni oraz do 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonego przedziału na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 25% powierzchni danej elewacji,

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

9) 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 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) 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. b;

5) ustala się ochronę drzew cennych do zachowania (lipy), wskazanych na części graficznej planu, poprzez:

   a) obowiązek zachowania oraz uwzględnienia drzew w docelowym zagospodarowaniu terenu,

   b) zakaz prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzew oraz w odległości mniejszej niż 5 m od pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy,

   c) zakaz utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzewa, tj. w odległości mniejszej niż 5 m od pnia drzew, mogącego prowadzić do pogorszenia stanu biologicznego drzewa;

6) dla obszarów wydm, oznaczonych orientacyjnie graficznie na części graficznej planu:

   a) nakazuje się zachowanie ukształtowania terenu,

   b) nakazuje się ochronę istniejącej roślinności oraz wprowadzanie nowej w naturalny sposób wzmacniającej wydmy,

   c) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy na terenach wydm nakazuje się dostosowanie konstrukcji do ukształtowania terenu;

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

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

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

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

1) na części graficznej plan oznacza się obiekt wpisany do rejestru zabytków: dom jednorodzinny murowany z ok. 1938 r., ul. Różana 4 (dz. ew. nr 57 obr. Wołomin 04), dla którego obowiązują przepisy odrębne;

2) na części graficznej plan oznacza się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków: dom jednorodzinny, drewniany, z pocz. XX w., ul. Radzymińska 5 (dz. ew. nr 70/2 obr. Wołomin 03);

3) dla obiektu wskazanego w pkt 2 należy zachować bryłę, geometrię dachów i wystrój elewacji - podziały, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, detale a także stosować materiały wykończenia oraz stolarkę okienną i drzwiową nawiązujące do oryginalnych.

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

1) minimalna powierzchnia działek:

   a) dla terenów 16MNW i 19MNW – 1500 m^2, dla pozostałych terenów MNW – 2000 m^2,

   b) dla terenu MNB – 350 m^2,

   c) dla terenów MNW-U – 1500 m^2,

   d) dla terenu U-P – 1000 m^2,

   e) dla terenu U – 1500 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek:

a) dla terenów MNW – 17 m,

b) dla terenu MNB – 13 m,

c) dla terenów MNW-U – 17 m,

d) dla terenu U-P – 20 m,

e) dla terenu U – 17 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, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy;

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

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

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

1) na załączniku graficznym wskazuje się strefy ograniczeń zabudowy od lasu, w których dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa budowlanego;

2) na załączniku graficznym wskazuje się złoża surowców mineralnych (złoża surowców szklarskich "Wołomin"), w których dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 zbiorczej 1KDZ (ul. Radzymińska) jako drogi zapewniającej powiązania z układem zewnętrznym;

3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi zbiorcze 1KDZ i 2KDZ, lokalne 1KDL, drogi dojazdowe od 1KDD do 8KDD, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej od 1KR do 9KR oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej 1KP, przy czym dopuszcza się obsługę z dróg 1KDZ i 2KDZ wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi z dróg niższej klasy;

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

a) dla od 1 do 6 działek - szerokość minimum 6 m, dla 7 i więcej działek - szerokość 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: dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania (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 i 5;

2) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów według wskaźników, z zastrzeżeniem pkt 4-6:

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

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

c) dla stacji obsługi samochodów - minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,

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

e) dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej minimum 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych pracowników;

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

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

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

6) 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 komunikacji drogowej wewnętrznej 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 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 ø 125 mm,

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

c) dopuszcza się budowę ujęć wody podziemnej na potrzeby technologiczne na terenach U-P i U 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 docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej,

b) dla projektowanej sieci kanalizacji ustala się minimalną średnicę rur: dla kanalizacji w systemie ciśnieniowym ø 50 mm, dla kanalizacji w systemie grawitacyjnym ø 160 mm,

c) nakazuje się gromadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

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

b) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów, po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, do systemu kanalizacji deszczowej; minimalna średnica rur ø 200 mm,

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

6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

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

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

c) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów, z zastrzeżeniem lit. f,

d) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW na terenach U-P i U oraz do 50 kW (mikroinstalacje) na terenach pozostałych,

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

f) 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 stałych,

b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy ø 32 mm;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

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

c) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW na terenach U-P oraz do 50 kW (mikroinstalacje) 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 3,

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

10) w zakresie gospodarki odpadami:

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

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

§ 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, MNB, MNW-U, U-P 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 **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **7MNW**, **8MNW**, **9MNW**, **10MNW**, **11MNW**, **12MNW**, **13MNW**, **14MNW**, **15MNW**, **17MNW**, **18MNW**, **20MNW**, **21MNW** i **22MNW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny 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: 70%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,

d) dla działek z gruntem leśnym, który uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne:

- dopuszcza się maksymalną powierzchnię trwałego wyłączenia z produkcji leśnej 400 m^2,

- nakazuje się takie sytuowanie projektowanej zabudowy, które będzie eliminować lub maksymalnie ograniczać wycinkę drzew,

e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,

g) maksymalna wysokość zabudowy 9 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych 9 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

h) dachy:

- dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45° z zastrzeżeniem tiret drugie,

- dla budynków o wysokości do II kondygnacji dopuszcza się dachy płaskie,

- dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach gospodarczych i garażowych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4: 2000 m^2;

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.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **16MNW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny 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: 80%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%, ale nie więcej niż 200 m^2,

d) nakazuje się takie sytuowanie projektowanej zabudowy, które będzie eliminować lub maksymalnie ograniczać wycinkę drzew,

e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,

g) maksymalna wysokość zabudowy 9 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych 9 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

h) dachy:

- dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45° z zastrzeżeniem tiret drugie,

- dla budynków o wysokości do II kondygnacji dopuszcza się dachy płaskie,

- dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach gospodarczych i garażowych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4: 1500 m^2;

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 terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **19MNW** 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) dopuszcza się do 1 budynku na działce budowlanej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%, ale nie więcej niż 300 m^2,

e) nakazuje się takie sytuowanie projektowanej zabudowy, które będzie eliminować lub maksymalnie ograniczać wycinkę drzew,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,

h) maksymalna wysokość zabudowy 9 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych 9 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

i) dachy:

- dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45° z zastrzeżeniem tiret drugie,

- dla budynków o wysokości do II kondygnacji dopuszcza się dachy płaskie,

- dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach gospodarczych i garażowych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4: 1500 m^2;

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 **1MNB** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 52%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy 11 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych 11 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

g) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 35°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4: 350 m^2;

4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 3 dla potrzeb:

a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,

c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, przy czym nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w pkt 3.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych,

c) budynki usługowe realizowane jako wolnostojące,

d) w budynku usługowym dopuszcza się nie więcej niż jeden lokal mieszkalny, przy czym może on zajmować nie więcej niż 49% powierzchni użytkowej tego budynku,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 40% dla działek 45/1 i 46/1,

- 60% dla działek pozostałych,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

i) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych 9 m,

- dla budynków usługowych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

j) 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: 1500 m^2;

4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 3 dla potrzeb:

a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,

c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, przy czym nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w pkt 3.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U i 3U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się lokalizację placów zabaw, urządzeń rekreacji, ciagów pieszych,

c) budynki realizowane jako wolnostojące,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

h) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:

- dla budynków usługowych 12 m,

- dla budynków garażowych 6 m,

i) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt.4: 1500 m^2;

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**.**

§ 22. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **2U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację usług publicznych,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych,

d) budynki usługowe realizowane jako wolnostojące,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

i) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:

- dla budynków usługowych 12 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

j) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt.4: 1500 m^2;

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.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U-P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny usług lub produkcji;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) budynki realizowane jako wolnostojące,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

g) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, w tym:

- dla budynków produkcyjnych i usługowych 12 m,

- dla budynków garażowych 6 m,

i) 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: 1000 m^2;

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.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1L, 2L**, **3L**, **4L**, **5L**, **6L**, **7L**, **8L**, **9L**, **10L**, **11L**, **12L** i **13L** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren lasu;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1KDZ** (ul. Radzymińska) i **2KDZ** (ul. Kraszewska) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;

2) przystosowanie do komunikacji autobusowej;

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

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

5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu:

a) drogi 1KDZ minimum 6,0 m, w projekcie planu część drogi, ustalono zachodnią linię rozgraniczającą,

b) drogi 2KDZ minimum 4,1 m, w projekcie planu część drogi, ustalono północną linię rozgraniczającą.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KDL** (ul. Lipowa) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;

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 5,3 m.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1KDD** (ul. Akacjowa), **2KDD** (ul. Willowa), **3KDD** (ul. Orzechowa), **4KDD** (ul. Powstańców Warszawy), **5KDD** (ul. Orzechowa), **6KDD** (ul. Szkolna), **7KDD** (ul. Lipowa) i **8KDD** (ul. Szkolna) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;

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 1KDD minimum 3,5 m, w projekcie planu część drogi, ustalono południową linię rozgraniczającą,

b) drogi 2KDD minimum 6,3 m,

c) drogi 3KDD minimum 5,0 m, w północnej części w projekcie planu część drogi, ustalono zachodnią linię rozgraniczającą,

d) drogi 4KDD minimum 6,4 m,

e) drogi 5KDD minimum 2,2 m, w projekcie planu część drogi, ustalono południową linię rozgraniczającą,

f) drogi 6KDD minimum 8,1 m,

g) drogi 7KDD minimum 7,0 m,

h) drogi 8KDD minimum 8,3 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1 KR**, **2 KR**, **3 KR** (ul. Różana), **4KR** (ul. Jesionowa), **5KR** (ul. Orzechowa), **6KR**, **7KR** (ul. Powstańców Warszawy), **8KR** (ul. Mała), **9KR** (ul. Mała) i **10KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

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

4) szerokość terenu lub jego części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu:

a) drogi 1 KR minimum 6,4 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania,

b) drogi 2 KR minimum 6,4 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania,

c) drogi 3 KR minimum 6,5 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania,

d) drogi 4 KR minimum 6,2 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania,

e) drogi 5 KR minimum 6,2 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania,

f) drogi 6 KR minimum 6,5 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania,

g) drogi 7 KR minimum 4,9 m,

h) drogi 8 KR minimum 4,8 m,

i) drogi 9 KR minimum 4,0 m,

j) drogi 10 KR minimum 6,6 m.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KP** (ul. Powstańców Warszawy) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji pieszo-rowerowej;

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

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

4) szerokość terenu lub jego części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu: minimum 6,4 m,

Rozdział 4.
Postanowienia końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Wołominie

Aneta Adamus

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GÓRKI MIRONOWE W WOŁOMINIE

KDD (ul. Czereśniowa)
5KDD
1KDD (ul. Akacjowa)
2KDD (ul. Wiśniowa)
3KDD (ul. Orzechowa)
4KDD
6KDD (ul. Szkolna)
7KDD (ul. Lipowa)
8KDD (ul. Szkolna)
1KDL (ul. Lipowa)
2KDZ (ul. Radzymińska)
2KDZ (ul. Kraszewska)
1KR
2KR
3KR (ul. Różana)
4KR (ul. Jesionowa)
5KR (ul. Orzechowa)
6KR
7KR (ul. Wiśniowa)
8KR (ul. Warszawska)
9KR (ul. Kraszewska)
10KR
3KR (ul. Mała)
ŁOMIANKI

1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW
1MNB
1MNW-U
1U-P
1U, 2U, 3U
1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L

143412_4.0002
143412_4.0003
143412_4.0004

PROJEKT PLANU ZOSTAŁ WYKONANY Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ W POSTACI CYFROWEJ, W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 STREFA 7, WYDANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
LICENCJA PODK 6642.1346.2024

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

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

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ
- MN - MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- ME, ME1 - MIESZKANIOWE EKSTENSYWNE
- U, U2 - USŁUGI CELU PUBLICZNEGO
- UP, UP1 - USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
- ZL - TERENY LASÓW

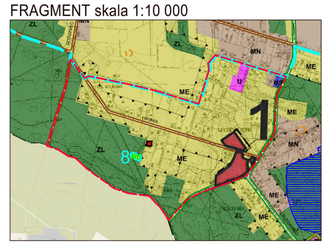
OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKOWO PRZYRODNICZE
- GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ WOCHK

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

KOMUNIKACJA
- DROGA ZBIORCZA
- WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE

OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- OBSZAR UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENT skala 1:10 000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GÓRKI MIRONOWE W WOŁOMINIE
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
skala 1:1000

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIV-110/2026
Rady Miejskiej w Wołominie
z dn. 28 października 2026 r.

LEGENDA:

USTALENIA PLANU
- GRANICE OBSZARU PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW:
- MNW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNB — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ
- MNW-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- U — TEREN USŁUG
- U-P — TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- L — TEREN LASU
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP — TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY OD LASU
- DRZEWA CENNE DO ZACHOWANIA
- WYMIAROWANIE (w metrach)

INFORMACJE PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- GRANICE STREFY OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH - CAŁY OBSZAR PLANU
- GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ
- STREFA ZWYKŁA - POZOSTAŁY OBSZAR PLANU
- BUDYNEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

INFORMACJE PLANU
- ZŁOŻA SUROWCÓW SZKLARSKICH "WOŁOMIN"
- KAPLICZKA
- WYDMY

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV-110/2026
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 28 października 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GÓRKI MIRONOWE W WOŁOMINIE

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		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	**2.**	**3.**	**4.**	**5.**	**6.**	**7.**	**8.**	**9.**	**10.**	**11.**
1.	10.09.2026	osoba fizyczna *L. dz. 28632/09*	Wniosek o przeznaczenie działek w całości lub w odpowiedniej części pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW zamiast pod teren lasu.	dz. ew. 67/5, 67/6, 67/7 obr. 01 Wołomin	POZA OBSZAREM PLANU		X		X	Wskazane w uwadze działki znajdują się poza obszarem wyłożonego planu.
2.	10.09.2026	osoba fizyczna *L. dz. 28660/09*	Wniosek o wprowadzenie zakazu ukrytej zabudowy wielorodzinnej i dogęszczania struktury leśnej (MNW, MNW-U) poprzez wprowadzenie do tekstu planu dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w tym w szczególności MNW oraz MNW-U) — bezwzględnego zakazu budowy budynków	dz. ew. 33/7 obr. 02 Wołomin (w uwadze nie podano obrębu)	MNW MNW-U		X		X	Zgodnie z Art. 3 pkt 2a prawa budowlanego budynek jednorodzinny jest to „*budynek (...), w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni*

			mieszkalnych jednorodzinnych wielolokalowych (tzw. domów jednorodzinnych z dwoma lub więcej lokalami lub bliźniaków w jednej bryle). Wniosek o dodanie jednoznacznego zapisu, że na jednej nowo wydzielonej działce budowlanej może powstać wyłącznie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny zawierający tylko jeden lokal mieszkalny, z jednoczesnym całkowitym zakazem realizacji zabudowy bliźniaczej (poza terenem 1MNB) i szeregowej.							*całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku*".
3.	10.09.2026	osoba fizyczna *L. dz. 28660/09*	Ochrona przed ruchem tranzytowym oraz nakaz fizycznego uspokojenia ruchu poprzez taką modyfikację geometrii, parametrów oraz powiązań projektowanych dróg w planie, aby uniemożliwić powstanie spójnego i płynnego ciągu komunikacyjnego, który mógłby służyć jako „skrót" dla nawigacji samochodowych prowadzący zewnętrzny ruch tranzytowy w stronę trasy S8 i wjazdu w miejscowości Czarna.	dz. ew. 33/7 obr. 02 Wołomin (w uwadze nie podano obrębu)	obszar planu		X		X	Ustalone w projekcie planu drogi obejmują drogi istniejące z ich ewentualnymi poszerzeniami a drogi projektowane w bardzo ograniczonym zakresie i jako dojazdy do zabudowy a nie, m.in. ze względu na ich małą szerokość, drogi przelotowe. Proponowane zapisy dotyczące spowolnienia ruchu

			Wniosek o wprowadzenie do ustaleń ogólnych planu nakazu obligatoryjnego stosowania fizycznych środków uspokojenia ruchu, w tym w szczególności progów zwalniających oraz skrzyżowań równorzędnych oraz innych dostępnych rozwiązań na wszystkich drogach lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD).							leżą poza zakresem ustaleń planu miejscowego i są elementem projektu technicznego drogi albo projektu organizacji ruchu.
4.	10.09.2026	osoba fizyczna *L. dz. 28660/09*	Wniosek o organizację pasa drogowego przy działce nr 33/7 w sposób zakazujący parkowania i chroniący pobocza.	dz. ew. 33/7 obr. 02 Wołomin (w uwadze nie podano obrębu)	1KDL 3KDD		X		X	Proponowane zapisy leżą poza zakresem ustaleń planu miejscowego.
5.	10.09.2026	osoba fizyczna *L. dz. 28660/09*	Wniosek o ochronę konstrukcji budynku na działce nr 33/7 przed drganiami poprzez wprowadzenie zakazu walców wibracyjnych/sejsmicznych.	dz. ew. 33/7 obr. 02 Wołomin (w uwadze nie podano obrębu)	5MNW		X		X	Proponowane zapisy leżą poza zakresem ustaleń planu miejscowego.
6.	11.09.2026	osoba fizyczna *L. dz. 28689/09* *uwaga nie na formularzu*	Wniosek o określenie dla działki parametrów w wysokości min. PBC 50-60%. Dla działki wydano w 2021 r. decyzję WZ, w której parametry określono na PBC min. 65%, maks. pow. zabudowy 19%.	dz. ew. 75 obr. 03 Wołomin	13MNW		X		X	Dla działki określono PBC min.70% jak w studium.
7.	11.09.2026	osoba fizyczna *L. dz. 28689/09*	Wniosek o wyjaśnienie, dlaczego dla działki wydano pozwolenie na realizację inwestycji o parametrach min. PBC 52%m maks. pow.	dz. ew. 76 obr. 03 Wołomin (z kontekstu wynika, że	13MNW (z kontekstu wynika, że wnioskodawcy chodziło o		X		X	Działka ew. 76 z obrębu 03 Wołomin nie jest przeznaczona pod zabudowę

			zabudowy 30%, tzn. o parametrach lepszych niż w projekcie planu.	wnioskodawcy chodziło obr. 04 Wołomin)	teren 1MNB)					bliźniaczą. Zapewne chodzi o działkę z obrębu 04 Wołomin, a więc działkę nie przylegającą do działki wnoszącego uwagę. Parametry dla działki określone zostały w decyzji o warunkach zabudowy WZ, a więc zgodnie z przepisami, w odniesieniu do sąsiedztwa położonego w odległości określonej w tych przepisach
8.	14.09.2026	osoba fizyczna *L. dz. 28834/09*	Wniosek o możliwość realizacji na działce budynku mieszkalnego. Działka położona jest przy drodze publicznej (ul. Radzymińska i ma doprowadzone media).	dz. ew. 65/1 obr. 03 Wołomin	3L		X		X	Działka w procedurze prac nad planem została ujęta we wniosku o zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego decyzją nr 93/2026 z dnia 17 lipca 2026 roku odmówił zmiany przeznaczenia.
9.	14.09.2026	osoby fizyczne *L. dz. 28853/09*	Wniosek o zmianę przeznaczenia działek z	dz. ew. 67/1, 67/2, 67/3,	POZA OBSZAREM		X		X	Wskazane w uwadze działki znajdują się

			gruntów leśnych na grunty rolne oraz uwzględnienie historycznego sposobu ich użytkowania, po przeprowadzeniu kwerendy archiwalnej.	67/4, 67/5, 67/6 i 67/7 obr. 01 Wołomin	PLANU					poza obszarem wyłożonego planu.
10.	14.09.2026	osoba fizyczna *L. dz. 28882/09*	Wniosek o zmianę parametrów terenu U2 na: max. pow. zabudowy 35%, max. wys. zabudowy 13 m, min. liczba miejsc postojowych 2,5/100 m^2 pow. użytkowej.	dz. ew. 118/5 obr. 04 Wołomin	2U		X		X	Dla działki przyjęto parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenu 1U.
11.	14.09.2026	osoba fizyczna *L. dz. 28883/09*	Wniosek o dopuszczalnie przydomowych oczyszczalni ścieków również na działkach o powierzchni mniejszej niż 1500 m².	dz. ew. 66/3 obr. 04 Wołomin	11MNW		X		X	Wyznaczenie minimalnej powierzchni działki, na której dopuszcza się realizację oczyszczalni przydomowej, ma na celu zapobieżenie oddziaływaniu tej oczyszczalni na działki sąsiednie.
12.	14.09.2026	osoba fizyczna *L. dz. 28884/09*	Wniosek o dopuszczalnie przydomowych oczyszczalni ścieków również na działkach o powierzchni mniejszej mnisz 1500 m².	dz. ew. 66/3 obr. 04 Wołomin	11MNW		X		X	Wyznaczenie minimalnej powierzchni działki, na której dopuszcza się realizację oczyszczalni przydomowej, ma na celu zapobieżenie oddziaływaniu tej oczyszczalni na

										działki sąsiednie.
13.	14.09.2026	osoba fizyczna *L. dz. 28962/09*	Wniosek o zapewnienie w ustaleniach planu dla działki (zarówno w części przeznaczonej pod usługi publiczne, jak i w pozostałej części leśnej/zielonej) jednoznacznego dopuszczenia lokalizacji: − ogólnodostępnych, naturalnych /leśnych placów zabaw i parków przygody wkomponowanych w drzewostan, − urządzeń rekreacji plenerowej (w tym ścieżek w koronach drzew, wież widokowych, torów kulkowych, tyrolek), − ciągów pieszych, tras spacerowych oraz zjazdów rekreacyjnych (z zachowaniem tradycji zjazdów saneczkowych na Górkach Mironowskich), − obiektów małej architektury z naturalnych materiałów (drewno, stal nierdzewna), przy maksymalnym zachowaniu naturalnego drzewostanu i minimalnym wskaźniku powierzchni	dz. ew. 112 obr. 04 Wołomin	2U 7L		X		X	Uwaga nieuwzględniona w zakresie wprowadzenia dokładnego brzmienia w proponowanych zapisów oraz wskazanych parametrów PBC. Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustaleń dla terenu lasu. Proponowane zapisy i parametry wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustaleń dla obiektów małej architektury – ustalenie poza zakresem planu miejscowego.

			biologicznie czynnej na poziomie min. 70-80%.							
14.	10.09.2026	Pismo wysłane do Wojewody Mazowieckiego i przekazane zgodnie z właściwością *(10.09.2026 pismo przekazane także do U.M. Wołomin i zarejestrowane pod L. dz. 28632/09)*	Wniosek o przeznaczenie działek w całości lub w odpowiedniej części pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW zamiast pod teren lasu.	dz. ew. 67/5, 67/6, 67/7 obr. 01 Wołomin	POZA OBSZAREM PLANU		X		X	Wskazane w uwadze działki znajdują się poza obszarem wyłożonego planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV-110/2026

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 28 października 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 2026 r., poz. 538 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 2026 r., poz. 662 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, 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 Miejska,

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

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

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

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

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXIV-110/2026
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 28 października 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 2026 poz. 538 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Górki Mironowe w Wołominie, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Górki Mironowe w Wołominie** sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Wołominie nr LXV-79/2023 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Górki Mironowe w Wołominie.

Obszar planu ma powierzchnię ok. 88 ha położony jest w zachodniej części Wołomina, przy granicy z Miastem Kobyłka. Granica obszaru planu wynika z Uchwały nr LXV-79/2023 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Górki Mironowe w Wołominie. Obszar ograniczony jest od zachodu granicą obr. 04 w Wołominie, od południa granicą z gminą Kobyłka, od wschodu ulicami Kraszewską i Radzymińską a od północy ulicami Akacjową, Orzechową i Czereśniową.

Obszar objęty planem to w części południowej i zachodniej przede wszystkim tereny leśne, w dużej części położone na terenie wydm. W północnej części terenów leśnych, na południe od ulicy Lipowej i na wschód od ulicy Orzechowej znaleźć można rozproszoną zabudowę mieszkaniową. Część na północ od ulicy Lipowej i na zachód od ulicy Orzechowej to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i punktowo usługowej położone pomiędzy powoli zabudowywanymi terenami rolnymi. Miejscami występują tu śródpolne zadrzewienia i zakrzewienia. Występują tu również udokumentowane złoża kopalin - są to złoża surowców szklarskich "Wołomin". Obszar jest zabudowany w niewielkim stopniu ale w ostatnich latach powstaje wiele nowych domów, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin, obszar objęty uchwałą jest wskazany pod obszary struktury funkcjonalnej: teren mieszkaniowy jednorodzinny z dopuszczeniem usług MN, tereny mieszkaniowe ekstensywne ME, tereny lasów ZL, teren usług celu publicznego U i usługowo-produkcyjne U/P, a także tereny przeznaczone pod komunikację: drogi lokalne. W Studium wskazano granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej). Dla gruntów leśnych położonych na działkach, które nie mają ustalonego właściciela, zgodnie z dopuszczeniem w Studium pozostawiono przeznaczenie pod tereny lasu.

W obszarze objętym planem jedynie pojedyncze działki objęte są obowiązującymi planami miejscowymi: dla dz. ew. 48 i 49 obr. 03 Wołomin obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (Uchwała Nr XX-177/2000 z dnia 28.09.2000 r.); dla dz. ew. 5/1, 5/2 i 7 obr. 04 Wołomin obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (Uchwała Nr X-140/2003 z dnia 04.09.2003 r.); dla dz. ew. 68/1, 68/2, 68/4, 68/5 obr. 04 Wołomin obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (Uchwała Nr XX-179/2000 z dnia 28.09.2000 r.); dla dz. ew. 73/1 i 73/2 obr. 04 Wołomin obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (Uchwała Nr XII-184/2003 z dnia 23.10.2003 r.), dla dz. ew. 77 obr. 04 Wołomin objęte zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (Uchwała Nr XX-178/2000 z dnia 28.09.2000 r.); dla dz. ew. 95/4 obr. 04 Wołomin objęte zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (Uchwała Nr VIII-202/1999 z dnia 30.09.1999 r.).

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i produkcji oraz uporządkowanie zasad komunikacji, w tym zapewnienie obsługi komunikacyjnej nowo wyznaczonych terenów zabudowy, a także zapewnienia ich obsługi infrastrukturą techniczną. Celem planu jest również ochrona położonych w południowej i wschodniej części obszaru wydm oraz dużych, zwartych obszarów lasów.

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 2026 poz. 538 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 produkcji i usług (miejsca pracy), przy zachowaniu terenów lasów,
   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 miasta 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) obszar planu leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej, strefa zwykła), 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 nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
   f) na obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – grunty leśne, dla części których w trakcie procedury prac nad planem wymagane było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne; dla gruntów, które nie uzyskały wymaganej zgody (Decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 93/2026 z dnia 17 lipca 2026 r.) ustalono w projekcie planu przeznaczenie pod las;
   dla terenów, na których obecnie obowiązują plany miejscowe uzyskano zgody na zmianę

przeznaczenia na cele nieleśne w poprzednich procedurach planistycznych, w projekcie planu uwzględniono warunki tych zgód;

4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze zlokalizowany jest budynek wpisany do rejestru zabytków, wskazany w projekcie planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne. Znajduje się tu też budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego 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 w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków do planu, które można było składać do dnia 2 czerwca 2023 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W terminie wpłynęło 10 wniosków formalnych do planu (2 wnioski od osób fizycznych i 8 wniosków 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 została zachowana 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 oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;
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, produkcji 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, a 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. która „*stwierdza potrzebę kontynuowania już podjętych i opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach dotychczas nie objętych planami, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy Wołomin*".

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. 2026 poz. 670 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 10 sierpnia 2026 r. do 31 sierpnia 2026 r. (składanie uwag do dnia 14 września 2026 r. (włącznie)). W terminie do projektu planu wpłynęło 11 uwag od osób fizycznych, uwagi zawierały łącznie 19 postulatów. 3 uwagi nie dotyczyły obszaru planu. Część uwag zostało uwzględnionych, bez konieczności ponowienia procedury.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Górki Mironowe w Wołominie 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, 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.