

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

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedle Sosnówka  
w Wołominie – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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 2026 r., poz. 538), 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 II-70/2024 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 20 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedle Sosnówka w Wołominie - część A 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>), Rada Miejska w Wołominie uchwała, co następuje:

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

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedle Sosnówka w Wołominie – część A, 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 w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3,
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

---

<sup>1)</sup>Zmiany Studium wprowadzono: Uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r. i Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r. oraz Uchwałą Nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021 r., rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNPI.4131.115.2021.JF z dnia 14.06.2021 r. oraz Uchwałą Nr LIII-106/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29.08.2022 r.

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 13) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 4) granic terenów krajobrazów priorytetowych ani sposobu ich zagospodarowania ze względu na brak ich określenia dla obszaru planu w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

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

- 1) ustalenia planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem cyfrowym i literowym,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) szpaler drzew,
  - f) zieleń izolacyjna,
  - g) wymiarowanie (w metrach);
- 2) informacje planu wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) granice strefy ochrony głównego zbiornika wód podziemnych (cały obszar planu),
  - b) granica strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego (teren zamknięty kolejowy),
  - c) teren zamknięty kolejowy;
- 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°;
- 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 nadwieszonych 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) **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.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru**

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług – oznaczony na części graficznej planu symbolem U;
- 2) teren drogi lokalnej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDL;
- 3) teren drogi dojazdowej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny drogi lokalnej 1KDL oraz drogi dojazdowej 1KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

3) 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 3 m;

4) 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;

5) 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;

6) ustala się materiały i kolorystykę elewacji:

- a) na powierzchniach tynkowanych nakazuje się stosowanie kolorów o odcieniach bieli, szarości, beżu lub żółci, przy czym dopuszcza się stosowanie kolorystyki spoza wyznaczonego przedziału na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 25% powierzchni danej elewacji, 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;

7) ustala się zasady kształtowania i kolorystykę dachów:

- a) dachy płaskie, łukowe, jedno-, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 35°,
- b) ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji brązu, czerni, grafitu, szarości lub czerwieni.

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

- 1) nakazuje się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) nakazuje się ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy, poziom wodonośny występuje na głębokości około 40 – 50 metrów) i nr 215 Subniecka Warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu na warunkach przepisów odrębnych, poprzez:
  - a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do rowów, wód gruntowych i do ziemi,
  - b) nakaz przestrzegania ustaleń §11 pkt 3-5,
  - c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem §11 pkt 10 lit. B;
- 3) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej w miejscu wskazanym na części graficznej planu, w postaci pasa nasadzeń z drzew i krzewów z przewagą zimozielonych o szerokości min. 3 m;
- 4) nakazuje się realizację szpaleru drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w miejscu wskazanym na części graficznej planu, w postaci kompozycji liniowej drzew z zachowaniem odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m,
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać i potencjalnie znacząco na środowisko oraz inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) 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;
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 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;
- 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.

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

- 1) wskazuje się strefę ograniczeń zainwestowania od terenu kolejowego (10 m od granicy obszaru kolejowego), w której obowiązuje zagospodarowanie na warunkach przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym zakaz lokalizacji w sąsiedztwie obszaru kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego;

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

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

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

2) wskazuje się i wyznacza przebieg drogi zbiorczej 1KDL (ul. Thomasa Woodrowa Wilsona) jako drogi zapewniającej powiązania z układem zewnętrznym;

3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogę lokalną 1KDL i drogę dojazdową 1KDD.

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;

2) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów według wskaźnika: 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy,

3) 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) 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.

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

1) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg 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;

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,

b) 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  $\varnothing$  50 mm, dla kanalizacji w systemie grawitacyjnym  $\varnothing$  160 mm,

c) dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;

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, po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, do systemu kanalizacji deszczowej; minimalna średnica rur  $\varnothing$  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. e,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW sytuowane wyłącznie na dachach,
  - 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  $\varnothing$  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 elektroenergetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, 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) nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych,
  - d) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW,
  - e) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
- a) dopuszcza się przyłączanie abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,
  - b) zakazuje się budowy nowych, nadziemnych linii telekomunikacyjnych oraz nakazuje się stopniową wymianę sieci nadziemnej na kablową,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, maksymalna wysokość obiektów według § 6 pkt 2;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:

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

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

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

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

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

1) dla terenu U: 30%;

2) dla terenów pozostałych: 0%.

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

### **Rozdział 3.**

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) teren usług,

b) wykluczone: teren usług handlu hurtowego, teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług rzemieślniczych, teren usług kultu religijnego;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) budynki realizowane jako wolnostojące,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,

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;

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.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KDL** (ul. Thomasa Woodrowa Wilsona) 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 12,8 m.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KDD** (ul. Korsaka) 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: minimum 6,0 m.

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Osiedle Sosnówka w Wołominie – część A**

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 sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	26.03.2026	Prokuratura Okręgowa Warszawa Praga w Warszawie ul. Bródnowska 13/15 03-439 Warszawa L. dz. 10196/03	Wniosek o zmianę zapisu §10 ust. 3 pkt 1 na: "dopuszcza się możliwość organizowania miejsc postojowych poza granicami działki budowlanej a także poza obszarem objęty niniejszym Planem w tym m. in. na parkingach i zatokach parkingowych ogólnodostępnych, na terenach publicznych i należących do gminy na mocy odrębnego porozumienia lub umowy".	dz. ew. 143/1, 143/2 obr. Wołomin 27	1U		Uwaga nieuwzględniona			Taki zapis stwarza uciążliwość dla sąsiedztwa. Nie można uzależniać zapisów od zdarzeń przyszłych i niepewnych (ew. umowa).
2.	26.03.2026	Prokuratura Okręgowa Warszawa Praga w Warszawie ul. Bródnowska 13/15 03-439 Warszawa L. dz. 10196/03	Wniosek o zmianę zapisu par. 15 pkt 2, lit. g na: „maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji naziemnych, w tym: - dla budynków usługowych 15 m, - dla budynków garażowych 6 m”.	dz. ew. 143/1, 143/2 obr. Wołomin 27	1U		Uwaga nieuwzględniona			Ustalenia projektu planu dla działek zgodne są z wydanym dla nich pozwoleniem na budowę. Proponowana wysokość przekracza wysokość zabudowy w sąsiedztwie.

3.	26.03.2026	osoba fizyczna <i>L. dz. 10365/03</i>	Zmiana przeznaczenia terenu na usługowy obniża wartość działki.	dz. ew. 146 obr. Wołomin 27	1U		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga poza zakresem ustaleń planu miejscowego. Kwestię obniżenia wartości działki poprzez uchwalenie planu miejscowego reguluje art. 36 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) a spory w sprawach, o których mowa w art. 36 rozstrzygają sądy powszechne. Roszczenia można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.
4.	26.03.2026	osoba fizyczna <i>L. dz. 10365/03</i>	Wyznaczenie minimalnej powierzchni działki na 800 m <sup>2</sup> uniemożliwia podział na 3 działki.	dz. ew. 146 obr. Wołomin 27	1U		Uwaga nieuwzględniona			Powierzchnię działek ustalono w nawiązaniu do powierzchni działek sąsiednich o podobnym przeznaczeniu.
5.	26.03.2026	osoba fizyczna <i>L. dz. 10365/03</i>	Nie można nadbudować budynku aby wykonać pomieszczenia mieszkalne.	dz. ew. 146 obr. Wołomin 27	1U		Uwaga nieuwzględniona			Ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej i OSiR Huragan Wołomin związanych z nimi uciążliwościami, teren nie spełnia kryteriów do przeznaczenia go na cele mieszkaniowe.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Osiedle Sosnówka w Wołominie – część A**

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 sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	26.03.2026	Prokuratura Okręgowa Warszawa Praga w Warszawie ul. Bródnowska 13/15 03-439 Warszawa L. dz. 10196/03	Wniosek o zmianę zapisu §10 ust. 3 pkt 1 na: "dopuszcza się możliwość organizowania miejsc postojowych poza granicami działki budowlanej a także poza obszarem objęty niniejszym Planem w tym m. in. na parkingach i zatokach parkingowych ogólnodostępnych, na terenach publicznych i należących do gminy na mocy odrębnego porozumienia lub umowy".	dz. ew. 143/1, 143/2 obr. Wołomin 27	1U		Uwaga nieuwzględniona			Taki zapis stwarza uciążliwość dla sąsiedztwa. Nie można uzależniać zapisów od zdarzeń przyszłych i niepewnych (ew. umowa).
2.	26.03.2026	Prokuratura Okręgowa Warszawa Praga w Warszawie ul. Bródnowska 13/15 03-439 Warszawa L. dz. 10196/03	Wniosek o zmianę zapisu par. 15 pkt 2, lit. g na: „maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji naziemnych, w tym: - dla budynków usługowych 15 m, - dla budynków garażowych 6 m”.	dz. ew. 143/1, 143/2 obr. Wołomin 27	1U		Uwaga nieuwzględniona			Ustalenia projektu planu dla działek zgodne są z wydanym dla nich pozwoleniem na budowę. Proponowana wysokość przekracza wysokość zabudowy w sąsiedztwie.

3.	26.03.2026	osoba fizyczna <i>L. dz. 10365/03</i>	Zmiana przeznaczenia terenu na usługowy obniża wartość działki.	dz. ew. 146 obr. Wołomin 27	1U		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga poza zakresem ustaleń planu miejscowego. Kwestię obniżenia wartości działki poprzez uchwalenie planu miejscowego reguluje art. 36 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) a spory w sprawach, o których mowa w art. 36 rozstrzygają sądy powszechne. Roszczenia można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.
4.	26.03.2026	osoba fizyczna <i>L. dz. 10365/03</i>	Wyznaczenie minimalnej powierzchni działki na 800 m <sup>2</sup> uniemożliwia podział na 3 działki.	dz. ew. 146 obr. Wołomin 27	1U		Uwaga nieuwzględniona			Powierzchnię działek ustalono w nawiązaniu do powierzchni działek sąsiednich o podobnym przeznaczeniu.
5.	26.03.2026	osoba fizyczna <i>L. dz. 10365/03</i>	Nie można nadbudować budynku aby wykonać pomieszczenia mieszkalne.	dz. ew. 146 obr. Wołomin 27	1U		Uwaga nieuwzględniona			Ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej i OSiR Huragan Wołomin związanych z nimi uciążliwościami, teren nie spełnia kryteriów do przeznaczenia go na cele mieszkaniowe.

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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) 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 dnia 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, wraz z odpowiednimi rozporządzeniami.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technicznym i technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 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 dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta 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 z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, 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 dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedle Sosnówka w Wołominie – część A sporządzony został na podstawie Uchwały Nr II-70/2024 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 20 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedle Sosnówka w Wołominie - część A.

Obszar planu położony jest w zachodniej części miasta Wołomin i obejmuje obszar 0,70 ha. Granice planu stanowią od południa teren Ośrodka Sportu i Rekreacji „Huragan”, od wschodu oś ulicy Korsaka, a od północnego zachodu oś ulicy Thomasa Woodrowa Wilsona. Na północ od tej ulicy znajdują się tereny kolejowe zamknięte.

Obszar opracowania jest zabudowany i zagospodarowany przede wszystkim jako teren zabudowy mieszkaniowej. W obszarze planu znajdują się także fragmenty otaczających teren zabudowy mieszkaniowej dróg. Teren pod zabudowę obejmuje 5 działek ewidencyjnych. Działka ew. nr 146, na rogu ulic Thomasa Woodrowa Wilsona i Korsaka, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym z lokalem użytkowym (obecnie nieczynnym) od strony ulicy i zabudową gospodarczą w głębi działki. Działki ew. nr 144 i 145 zabudowane są budynkami mieszkalnymi, budynek na działce 145 jest w stanie ruiny, 145 po pożarze. Dla działek 143/1 i 143/2 (obecnie w trakcie budowy budynek usługowy), wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

W Obszarze brak jest obiektów objętych ochroną przyrody oraz ochroną konserwatorską.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) 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 teren MU-S – tereny mieszkaniowo-usługowe śródmiejskie. Ulica Thomasa Woodrowa Wilsona ma w Studium klasę drogi lokalnej. Dopuszczona w Studium jako przeznaczenie podstawowe terenów zabudowa mieszkaniowa jest niezgodna z miejscowymi uwarunkowaniami i uciążliwościami.

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 wskazanie dla niego nowych funkcji, takich jak usługi np.: sportu, rekreacji czy usługi celu publicznego oraz uporządkowanie zasad komunikacji i obsługi infrastrukturą techniczną. Celem planu jest również zabezpieczenie obszaru przed niekontrolowaną zabudową oraz wykluczenie usług (np. usług rzemieślniczych, usług handlu hurtowego) które nie wpasowują się w charakter tej części miasta.

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 r., poz. 538), 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 terenu obejmującego teren usług (miejsca pracy),
  - 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) w obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym w projekcie planu nie wprowadzono ograniczeń w zagospodarowaniu terenów,
  - 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 nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze nie występują elementy wymagające 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 (*Tygodnik Wieści Podwarszawskie* nr 41/2024), w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej gminy Wołomin, 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 31 października 2024 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wpłynęło 9 wniosków formalnych do planu od instytucji oraz pisma uzgadniające zakres Prognozy Oddziaływania na Środowisko od PPIS oraz RDOŚ), które zostały rozpatrzone na etapie projektu planu; wnioski od osób fizycznych nie wpłynęły;
  - 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 a także o możliwości składania wniosków do planu; obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej (*Tygodnik Wieści Podwarszawskie*), w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej gminy Wołomin oraz w mediach społecznościowych, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, 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 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 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.), która potwierdza, że ustalenia planów muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pozwala to na właściwe kształtowanie ładu przestrzennego. Uchwała o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu jest późniejsza niż ocena aktualności, w związku z czym nie jest bezpośrednio wymieniona w tym dokumencie.

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.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 16 lutego 2026 r. do 26 marca 2026 r. [składanie uwag do dnia 26 marca 2026 r. (włącznie)]. W terminie do projektu planu wpłynęły 2 uwagi, zawierające łącznie 6 postulatów. Jedna uwaga została uwzględniona, pozostałe nie zostały uwzględnione.

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.

W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca na monitorowanie skutków realizacji uchwały. W celu oceny aktualności planów miejscowych, prezydent miasta, 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 Miejskiej.