



- j. kierunek głównej kalenicy – **równolegle** lub **prostopadle** w stosunku do frontu (krawędzi BC, CD, DE, EF) lub jednego z boków (krawędzi AB, FG) terenu;
- k. kolorystyka elewacji – odcienie bieli, szarości, żółci lub beżu; dopuszcza się wykończenie elewacji lub jej części w naturalnym drewnie, kamieniu, ceramice, szkłe, stali lub aluminium; wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych;
- l. kolorystyka dachów – odcienie brązu, czerni, grafitu, szarości, czerwieni;
- m. ogrodzenia należy wykonać jako ażurowe o maksymalnej wysokości 1,8m, zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z blachy.

## **1.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a. w projekcie budowlanym należy przedstawić sposób postępowania z masami ziemnymi i odpadami wytworzonymi podczas prac budowlanych;
- b. zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 960 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich ani odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie;
- c. roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew i krzewów, mogą być wykonane wyłącznie w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom;
- d. w przypadku konieczności wycinki istniejących drzew należy przestrzegać obowiązujących w tym zakresie przepisów; w razie potrzeby posiadacz terenu bądź właściciel urządzeń przesyłowych powinien uzyskać stosowną zgodę, wydaną przez właściwy organ;
- e. wyklucza się lokalizowanie obiektów i stosowanie rozwiązań, których uciążliwość dla środowiska (hałas, zanieczyszczanie powietrza, gleby itp.) wykraczałaby poza granice własnej działki oraz podejmowania działalności gospodarczej, mogącej powodować zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego;
- f. osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń;
- g. należy zapewnić ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z uwagi na fakt, iż teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Dolina Środkowej Wisły (nr 222) – poprzez nakaz odprowadzania i podczyszczania ścieków i wód opadowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, w granicach terenu inwestycji (zakaz nie dotyczy miejsc i pomieszczeń do tego celu przeznaczonych);
- h. należy przestrzegać istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, określonych w decyzji Burmistrza Wołomina nr 15/2025 z dnia 27.01.2025r. o środowiskowych uwarunkowaniach.

## **1.3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a. obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej (powiatowej) - dz. ew. nr 13/4 (Al. Armii Krajowej);
- b. budowa lub przebudowa zjazdu / zjazdów z drogi publicznej należy do właściciela nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu – w drodze decyzji administracyjnej – zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację lub przebudowę zjazdu;
- c. należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów na terenie inwestycji z zachowaniem wskaźników – minimum 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie o powierzchni użytkowej powyżej 60m<sup>2</sup>, minimum 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie o powierzchni użytkowej do 60m<sup>2</sup> i minimum 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, (podstawowej – bez powierzchni zapleczy technicznych, sanitarnych itp.) nie mniej niż 2 na lokal, zaprojektować odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych; miejsca postojowe dla potrzeb usług (w tym również miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych) zaprojektować jako ogólnodostępne;
- d. zaopatrzenie w energię elektryczną: według warunków i po spełnieniu wymagań, określonych w warunkach przyłączeniowych, wydanych przez gestora sieci;

- e. wyklucza się ogrzewanie budynków paliwem stałym: węglem i drewnem;
- f. zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągu gminnego, według warunków i po spełnieniu wymagań, określonych w warunkach przyłączeniowych, wydanych przez gestora sieci;
- g. odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, według warunków i po spełnieniu wymagań, określonych w warunkach przyłączeniowych, wydanych przez gestora sieci;
- h. wody opadowe z połaci dachowych oraz z powierzchni utwardzonych należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej, według warunków i po spełnieniu wymagań określonych w warunkach przyłączeniowych, wydanych przez gestora sieci;
- i. odpady należy gromadzić w pojemnikach lub kontenerach, w miejscach lub pomieszczeniach do tego celu przeznaczonych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.); gospodarka odpadami w lokalach usługowych – zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.).

#### **1.4. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

Realizacja oraz docelowe funkcjonowanie projektowanej inwestycji winno być zaprojektowane z zachowaniem interesów osób trzecich, w sposób, który w stosunku do nieruchomości sąsiednich nie będzie:

- a. pozbawiał ich: dostępu do drogi publicznej, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- b. powodował uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi, promieniowaniem,
- c. powodował zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

Projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2026r. poz. 524) oraz w stosownych rozporządzeniach wykonawczych, w tym wymienionych poniżej.

#### **2. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:**

- a. Inwestor winien wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na budowę / zgłoszeniem wnioskowanej inwestycji wraz z niezbędną dokumentacją, opracowaną zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1679 z późn. zm.), a także z oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- b. Projekt zagospodarowania terenu, będący częścią projektu budowlanego, należy opracować na aktualnej mapie geodezyjnej do celów projektowych.
- c. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w obowiązujących aktach prawnych, w tym niżej wymienionych. Inwestor w trakcie realizacji i docelowego funkcjonowania planowanej inwestycji winien spełnić wymagania i warunki określone w szczególności w:
  - ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2026r. poz. 524),
  - rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.),
  - rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r. poz. 463),
  - ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2026r. poz. 670),
  - rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 889),
  - rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1518 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 960 z późn. zm.).

- zm.),
- ustawie z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 647 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2026r. poz. 13),
  - ustawie z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 188),
  - rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009r. Nr 124, poz. 1030 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (tekst jedn. Dz. U. z 2025r. poz. 1234 z późn. zm.),
  - rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tekst jedn. Dz. U. z 2020r. poz. 1247 z późn. zm.),
  - ustawa z dnia 5 grudnia 2024r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024r. poz. 1907 z późn. zm.),
  - rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia (Dz. U. z 2025r. poz. 932),
  - przepisach szczegółowych i przywołanych normach.

#### UZASADNIENIE

W dniu 10.06.2025r. AZYMUT Sp. z o.o., reprezentowana przez Pana złożyła  
wniosek (uzupełniony w dniu 28.07.2025r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami towarzyszącymi i garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, obsługą komunikacyjną i zagospodarowaniem terenu na terenie działek ew. nr 288/3, 288/4, 288/5, 288/6 obr. 17 w Wołominie.

Stosownie do art. 61 §4 k.p.a., wszystkie strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach. Żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń, wniosków i uwag.

Dla obszaru objętego wnioskiem gmina Wołomin nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podst. art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p. przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Na podstawie art. 61 ust. 5a u.p.z.p., a także na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r. poz. 1116) przeprowadzono analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeprowadzona analiza stanowi załącznik do niniejszej decyzji (załącznik 2a – część tekstowa analizy urbanistycznej, załącznik 2b – część graficzna analizy urbanistycznej).

Przeprowadzona analiza urbanistyczna pozwala na stwierdzenie, że przedmiotowe przedsięwzięcie inwestycyjne spełnia wymagania art. 61 ust. 1 - 5 u.p.z.p., co oznacza – po uprzednim dokonaniu wymaganych ustawowo uzgodnień (art. 60 ust. 1 oraz art. 53 ust. 4 w związku z art. 64 u.p.z.p.) – możliwość wydania przedmiotowej decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 w związku z art. 64 u.p.z.p. projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z:

– **Wydziałem Dróg Powiatowych Starostwa Powiatowego w Wołominie** – w zakresie wpływu na drogę powiatową (al. Armii Krajowej) i ruch drogowy - „milcząca zgoda” – zgodnie z art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,

– **Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego** – w zakresie wpływu na linię kolejową o znaczeniu krajowym - „milcząca zgoda” – zgodnie z art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,

– **Marszałkiem województwa** – w zakresie udokumentowanych wód podziemnych - „milcząca zgoda” – zgodnie z art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,

– **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - „milcząca zgoda” – zgodnie z art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,

Uzgodnienie z pozostałymi organami, wymienionymi w art. 53 ust. 4 u.p.z.p., nie było wymagane.

Biorąc zatem przytoczone powyżej okoliczności oraz fakt, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne wnioskodawcy jest zgodne z przepisami prawa, orzeczono jak w sentencji.

Projekt niniejszej decyzji sporządził mgr inż. arch. Tomasz Graj, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów nr WP-0805.

#### POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 2 i 4 u.p.z.p.).

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi karę pieniężną. Do ww. terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. W okresie od dnia 08.12.2025r. do dnia 31.12.2026r., bieg w/w terminu nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegną na nowo od dnia 01.01.2027r.

W myśl art. 65 u.p.z.p. organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę bądź dokonał skutecznego zgłoszenia,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Roboty budowlane związane z przedmiotową inwestycją oraz jej docelowe wykorzystanie można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2026r. poz. 524).

Do wniosku o pozwolenie na budowę / zgłoszenia należy dołączyć niniejszą decyzję o warunkach zabudowy i dokumenty określone przepisami ustawy Prawo budowlane i przepisami odrębnymi.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom postępowania administracyjnego prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, za pośrednictwem Burmistrza Wołomina, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

Po wydaniu niniejszej decyzji strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niej.

Z dniem doręczenia organowi oświadczeń stron o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Skutkiem zrzeczenia jest brak możliwości zaskarżenia niniejszej decyzji do WSA.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – część graficzna decyzji,

Załącznik nr 2a – analiza urbanistyczna - część tekstowa

Załącznik nr 2b-2g – analiza urbanistyczna - część graficzna

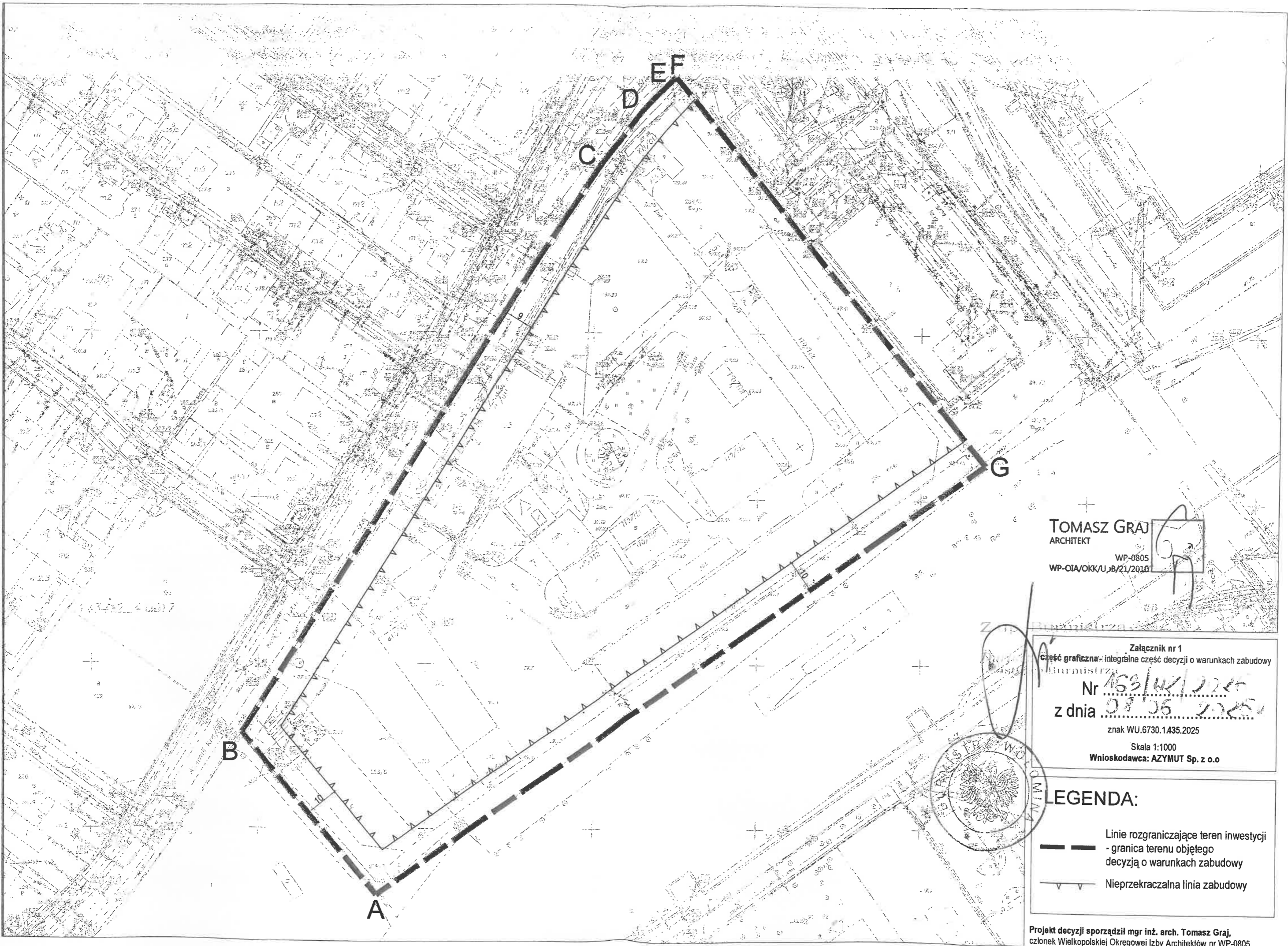


Z up. Burmistrza

*Dariusz Ezymanowski*  
Zastępca Burmistrza

Otrzymują :

1. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy.



**TOMASZ GRAJ**  
ARCHITEKT  
WP-0805  
WP-01A/OKK/U.8/21/2010



Załącznik nr 1  
część graficzna - integralna część decyzji o warunkach zabudowy  
Urząd Gminy  
Nr 163/UK/2225  
z dnia 08.05.2025  
znak WU.6730.1435.2025  
Skala 1:1000  
Wnioskodawca: AZYMUT Sp. z o.o



**LEGENDA:**

- Linie rozgraniczające teren inwestycji
- granica terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy
- V V — Nieprzekraczalna linia zabudowy

Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Tomasz Graj,  
członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów nr WP-0805

## Załącznik nr 2a

### ANALIZA URBANISTYCZNA – część tekstowa

Dla potrzeb sporządzanej decyzji o warunkach zabudowy w postępowaniu administracyjnym – znak sprawy WU.6730.1.212.2025

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami towarzyszącymi i garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, obsługą komunikacyjną i zagospodarowaniem terenu na terenie działek ew. nr 288/3, 288/4, 288/5, 288/6 obr. 17 w Wołominie.

**Wnioskodawca: AZYMUT Sp. z o.o.**

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji – wykonano na podst. art. 53 ust. 3 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą

Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu – wykonano na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r. poz. 1116), zwanego dalej rozporządzeniem

Na mapie, stanowiącej załącznik graficzny, będący integralną częścią niniejszej analizy (załącznik nr 2b – 2g do decyzji o warunkach zabudowy), wyznaczono wokół wnioskowanego terenu obszar podlegający analizie i przeprowadzono na nim analizę. Określając granicę analizowanego obszaru, za front terenu przyjęto odcinek **BCDEF**, przylegający do działki drogi powiatowej nr ew. 13/4, zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 61 ust. 5a ustawy. Długość odcinka BCDEF wynosi 237,17m, a zatem granice obszaru analizowanego ustalono w odległości 711,51m.

Zgodnie z utrwaloną jednolitą linią orzecznictwa analizą objęto również działki objęte tylko w części granicami obszaru analizowanego (przecięte linią wyznaczającą tę granicę).

Wnioskowany teren znajduje się w północnej części zabudowań Wołomina, w pobliżu skrzyżowania drogi powiatowej (Al. Armii Krajowej) z drogą wojewódzką (ul. Geodetów). Od południowego wschodu i od południowego zachodu do wnioskowanej działki przylega teren torów kolejowych, we władaniu PKP PLK S. A.

Obszar analizowany, ze względu na swe znaczne rozmiary objął tereny o różnym przeznaczeniu. Dominującą funkcją terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Oprócz tego występuje również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, budynki użyteczności publicznej, zabudowa usługowa (w tym galerie handlowe zlokalizowane na dawnych terenach przemysłowych).

Na terenie inwestycji znajdują się budynki i inne obiekty budowlane, przeznaczone – zgodnie z wnioskiem – w całości do rozbiórki.

W dalszej części analizy, na podstawie §2 ust. 2 rozporządzenia, wzięto pod uwagę działki o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku – tzn. działki w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym rodzaje zabudowy ustala się zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy – Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1589. Pominięto działki w trakcie zabudowy (zabudowę niezainwentaryzowaną dotychczas na mapie zasadniczej), inne niż mieszkaniowa wielorodzinna rodzaje zabudowy (w tym zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę usługową, zabudowę produkcyjną, magazynową etc.). W myśl art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy w analizie skoncentrowano się przede wszystkim na działkach o tożsamej funkcji dostępnych z tej samej drogi publicznej (z al. Armii Krajowej) – uwzględniono przy tym fakt, że pozostała zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna znajduje się po południowej stronie linii kolejowej. Linia ta stanowi silną barierę urbanistyczną, a zatem osiedla wielorodzinne zlokalizowane po tej stronie torów pozostają w praktyce bez jakiegokolwiek relacji przestrzennej z terenem inwestycji.

**I. Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Funkcja terenu (warunek tzw. „dobrego sąsiedztwa”)	W obszarze analizowanym zabudowa, dostępna z tej samej drogi publicznej, pozwalająca na określenie dla nowej zabudowy wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy, występuje na dz. ew. nr 163/5 obr 21 Wołomin. <i>warunek spełniony</i>
Dostęp do drogi publicznej	Do drogi publicznej (powiatowej) - dz. ew. nr 13/4 (Al. Armii Krajowej). <i>warunek spełniony</i>
Uzbrojenie terenu	Energia elektryczna – z sieci (wg załączonego do wniosku oświadczenia, wydanego przez PGE Dystrybucja S.A. w dniu 27.06.2024r.). Woda – z sieci (wg załączonej do wniosku umowy, zawartej z PWiK Sp. z o.o. w dniu 05.07.2025r.). Odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej (wg załączonej do wniosku umowy, zawartej z PWiK Sp. z o.o. w dniu 05.07.2025r.). Odprowadzanie wody deszczowej – do sieci kanalizacji deszczowej (wg załączonej do wniosku umowy, zawartej z PWiK Sp. z o.o. w dniu 05.07.2025r.). Ciepło systemowe – z miejskiej sieci ciepłowniczej (wg załączonego do wniosku oświadczenia, wydanego przez Zakład Energetyki Ciepłej w Wołominie w dniu 27.06.2024r.) <i>warunek spełniony</i>
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	dz. nr ew. 288/3 – Bp: 0,2053 ha, dz. nr ew. 288/4 – Ba: 2,0327 ha, dz. nr ew. 288/5 – Ba: 0,1673 ha, dz. nr ew. 288/6 – Bp: 0,0594 ha. <i>teren nie wymaga uzyskania zgody - warunek spełniony</i>
Zgodność z przepisami odrębnymi	Decyzją nr 15/2025 z dnia 27.01.2025r. Burmistrz Wołomina stwierdził brak potrzeby przeprowadzania oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz określił istotne warunki korzystania ze środowiska: w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów: ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 1292 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 1478 z późn. zm.). Teren inwestycji znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Dolina Środkowej Wisły (nr 222). <i>warunek spełniony</i>
Ograniczenia, strefy kontrolowane i strefy bezpieczeństwa	Przedmiotowe zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefy kontrolowanej gazociągu ani też strefy bezpieczeństwa rurociągu. <i>warunek spełniony</i>

**II. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:**

Zestawienie parametrów urbanistycznych dla działek o tożsamej do wnioskowanej funkcji, znajdujących się w obszarze analizy:

Lp.	Nr działki	Rodzaj i cechy zabudowy	Wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Liczba kondygn. nadziemn.	Wskaźnik intensywn. zabudowy nadziemn.
<b>Działki dostępne z tej samej drogi publicznej – Aleja Armii Krajowej</b>					
1	163/5 obr. 21 Wołomin	wielorodzinna, wolnostojąca	34,4	5	1,72
<b>średnia</b>			<b>34,4</b>		<b>1,72</b>

Zgodnie z rozporządzeniem przeanalizowano następujące wskaźniki, parametry i cechy zabudowy:

**Zgodnie z §3** – linia zabudowy dla budynków na działkach sąsiednich: zabudowa na dz. ew. nr 388 znajduje się w odległości ok. 12,5m od granicy terenu z działką drogi powiatowej, natomiast budynek na działce kolejowej nr ew. 1/12 obr. 22 Wołomin znajduje się w odległości ok. 7,5-9,5 m od granicy terenu z działką drogi powiatowej. Na następnej dz. ew. nr 166 budynek zlokalizowany jest w odległości 9,0m od granicy terenu z działką drogi powiatowej. W sąsiedztwie brak jest wyraźnie wykształconych linii zabudowy, które należałoby kontynuować ze względów kompozycyjnych jako linie obowiązujące. W

decyzji wyznaczono zatem nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 9,0m od granicy terenu z dz. drogi powiatowej nr ew. 13/4 oraz w odległości po 10,0m od granicy z terenem kolejowym – z działką ew. nr 1/12 obr. 22 Wołomin. Wyznaczone linie zabudowy zapewnią spełnienie przepisów odrębnych i pozwolą na kształtowanie ładu przestrzennego w obszarze.

**Zgodnie z §4** – wskaźnik intensywności zabudowy w nadziemnej na zabudowanej działce referencyjnej (o tożsamej funkcji), znajdującej się w obszarze analizowanym i dostępnej z tej samej drogi publicznej wynosi 1,72 (dz. ew. nr 163/5). Średni wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej w obszarze analizowanym wynosi zatem 1,72, a szacowany średni wskaźnik intensywności zabudowy – 2,1. W decyzji wyznaczono maksymalną intensywność zabudowy dla przedmiotowego terenu, równą (po uwzględnieniu tolerancji 20% i zaokrągleniu) 2,5 – na podstawie średniej wartości z analizowanego obszaru. Wyznaczono także minimalną intensywność zabudowy dla przedmiotowego terenu, równą 1,0 – na podstawie minimalnej wartości z analizowanego obszaru (zaokrąglono w dół). W decyzji wyznaczono również maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla przedmiotowego terenu, równą (po uwzględnieniu tolerancji 20% i zaokrągleniu) 2,1 – na podstawie średniej wartości z analizowanego obszaru. Wyznaczenie takich wskaźników intensywności zabudowy pozwoli – przy ew. niewielkim ograniczeniu oczekiwanej powierzchni całkowitej – na realizację planowanej inwestycji.

Pojęcia intensywności zabudowy oraz wskaźniki zostały zdefiniowane w art. 2 ustawy. Szczegółowy sposób obliczania powierzchni – zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07.

**Zgodnie z §5** – wskaźnik powierzchni zabudowy na referencyjnej działce w obszarze analizy wynosi 34,4% (dz. ew. nr 163/5). Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 34,4%. W decyzji wyznaczono wskaźnik powierzchni zabudowy równy (po zaokrągleniu w górę) 35,0%, na podstawie średniej wartości z analizowanego obszaru. Wyznaczenie wskaźnika na poziomie 35,0% pozwoli na realizację planowanej inwestycji.

Pojęcie *udziału powierzchni zabudowy* zostało zdefiniowane w art. 2 ustawy. Szczegółowy sposób obliczania powierzchni – zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07.

**Zgodnie z §6** – szerokość elewacji frontowej budynku o tożsamej funkcji, znajdującego się w obszarze analizowanym wynosi 36,4m. Średnia z analizowanego obszaru wynosi 36,4m. W decyzji ustalono maksymalną szerokość elewacji frontowej dla każdego z planowanych budynków, równą – po uwzględnieniu tolerancji 20% i zaokrągleniu – 43,7m (na podstawie średniej wartości w analizowanym obszarze). Za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą w stronę *frontu terenu*.

**Zgodnie z §7** – wysokość zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich: dla budynku na dz. ew. nr 388 wysokość ta wynosi ok. 5,0m (1 kondygnacja nadziemna), na dz. ew. nr 389/2 wysokość ta wynosi ok. 9,0m (1 kondygnacja nadziemna). W decyzji określono dopuszczalną wysokość zabudowy na podstawie wartości tego parametru na referencyjnej działce o tożsamej funkcji, znajdującej się w obszarze analizowanym – maksymalnie 18,0m. Ustalono również wysokość jako maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych w projektowanym budynku równą 5, zgodnie z danymi z analizowanego obszaru.

Pojęcie *wysokości zabudowy* zostało zdefiniowane w art. 2 ustawy. Przez *wysokość budynku* rozumie się *różnicę pomiędzy wysokością najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku*.

**Zgodnie z §8** – geometria dachów budynków o tożsamej funkcji, znajdujących się w obszarze analizowanym: dachy płaskie, a także dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°. Kierunek kalenicy głównej – prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu lub jednego z boków działki. W decyzji wyznaczono geometrię dachów odpowiednio do budynków w analizowanym obszarze.

**Zgodnie z §9** – szacowany średni wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej dla analizowanych działek – ok. 20,0%.

Pojęcie *powierzchni biologicznie czynnej* zostało zdefiniowane w art. 2 ustawy. Jest ono co do zasady tożsame z pojęciem *terenu biologicznie czynnego*, zdefiniowanym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.).

**Zgodnie z §10** – minimalną liczbę miejsc postojowych ustalono zgodnie z wytycznymi *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin*, przyjętymi na terenie gminy standardami oraz faktycznymi wymogami – minimum 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie o powierzchni użytkowej powyżej 60m<sup>2</sup>, minimum 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie o powierzchni użytkowej do 60m<sup>2</sup> i minimum 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (podstawowej – bez powierzchni zapleczy technicznych, sanitarnych itp.), nie mniej niż 2 na lokal.

**III. Uwagi wniesione do postępowania przez strony**

Przed wykonaniem niniejszej analizy strony postępowania nie wniosły żadnych uwag.

Analizę wykonał mgr inż. arch. Tomasz Graj, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów nr WP-0805.w



Z up. Burmistrza

*Dariusz Szymanowski*

Zastępca Burmistrza

2c  
(1189x594)

2f  
(A1)

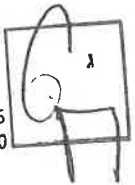
2d  
(1189x594)

2g  
(A1)

2e  
(1189x594)

TOMASZ GRAJ  
ARCHITEKT

WP-0805  
WP-01A/OKK/U, JB/21/2010



Z up. Burmistrza

Dariusz Szymborski  
Zastępca Burmistrza



Załącznik nr 2b  
część graficzna - schemat podziału arkuszy analizy urbanistycznej

Nr 163/NZ/2025  
z dnia 08.06.2025r.

znak WU.6730.1435.2025

Skala -  
Wnioskodawca: AZYMUT Sp. z o.o

Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Tomasz Graj,  
członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów nr WP-0805