

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Zagościniec – Zenonów część B** sporządzony został na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Wołominie nr V-107/2024 Rady Miejskiej W Wołominie z dnia 26 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zagościniec - Zenonów i nr XVIII-70/2025 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 17 lipca 2025 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zagościniec - Zenonów.

Obszar planu ma powierzchnię ok. 91,1 ha. Położony jest w północno-zachodniej części gminy Wołomin, na styku z gminą Radzymin. Granica obszaru planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Wołominie nr V-107/2024 Rady Miejskiej W Wołominie z dnia 26 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zagościniec - Zenonów zmienionej uchwałą nr XVIII-70/2025 z dnia 17 lipca 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zagościniec - Zenonów.

Obszar planu ma zróżnicowany charakter. Istniejąca zabudowa skoncentrowana jest w południowej części obszaru, wzdłuż drogi powiatowej (ul. 100-lecia), południowego odcinka ulicy Letniskowej oraz krótkich sięgaczy od ul. 100-lecia. Znaleźć można tu przede wszystkim zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W centrum miejscowości, u zbiegu ulic 100-lecia i Szkolnej, zlokalizowane są obiekty usługowe.

W północno-zachodniej części obszaru, pomiędzy ul. Tramwajową a granicą Gminy Wołomin znajduje się zabudowa mieszkaniowa rozproszona, w dużej części na działkach zalesionych. Zabudowa zagrodowa to pojedyncze obiekty położone pośród zabudowy mieszkaniowej. W części północno-zachodniej obszaru, przy ulicy Tramwajowej, znajduje się obiekt produkcyjny.

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: mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług MN, mieszkaniowe ekstensywne ME, usługi celu publicznego występujące (...) w centrach wsi, tereny lasów ZL, cieki i rowy, a także ważniejsze drogi lokalne. W Studium wskazano granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (część obszaru planu znajduje się w granicach WOChK – w strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej). Poza tym w obszarze i jego najbliższym sąsiedztwie nie występują inne ustawowe (tj. regulowane ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody; Dz. U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.) formy ochrony przyrody.

W obszarze planu obowiązują plany miejscowe dla pojedynczych działek / zespołów działek – zmiany mpozp gminy Wołomin: Uchwała Nr XXXV-5/2002 z dnia 21 lutego 2002 r., Uchwała Nr XXXVIII-46/2002 z dnia 13 czerwca 2002 r., Uchwała Nr XXXIII-191/2001 z dnia 8 listopada 2001 r., Uchwała Nr XXXI-130/2001 z 30 sierpnia 2001 r. oraz Uchwała Nr XXXVIII-45/2002 z 13 czerwca 2002 r. Poza tym inwestycje realizowane są na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych.

Celem sporządzonego planu jest Uporządkowanie zasad realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, obsługi ich infrastrukturą komunikacyjną i techniczną oraz ochrona terenów rolnictwa i lasów przed niekontrolowaną zabudową.

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 tereny mieszkaniowe, przy zachowaniu istniejących w obszarze niewielkich terenów lasów oraz terenów rolnictwa,
 - 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) część obszaru leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła, strefa ochrony urbanistycznej), 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 toku procedury planistycznej wystąpiono o zmianę gruntów leśnych na cele nieleśne; dla części gruntów zgodę taką uzyskano, grunty które zgody nie uzyskały zostały w projekcie planu przeznaczone pod tereny lasu;
 - g) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze planu znajdują się dwa obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków: kaplica rzymskokatolicka p.w. MB Wspomożycielki Wiernych (drewniany 1938, rozb. 1969, ul.

Tramwajowa 45, dz. ew. 45) oraz kapliczka murowana (1 poł. XX w., ul. 100-lecia 106, dz. ew. 103/1). Dla obiektów tych w planie określono zasady ochrony;

- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) z uwzględnieniem prawa własności – po wykonaniu analiz komunikacyjnych, w sporządzonym planie miejscowym wyznaczając tereny pod układ komunikacyjny położono nacisk na maksymalne wykorzystanie gruntów komunalnych;
- 7) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak lokalizacja szkoły, budowa terenów dróg oraz lokalizacja urządzeń transportu publicznego i infrastruktury technicznej;
- 9) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 10) 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 Gminy Wołomin, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wołominie, na oficjalnym profilu Gminy Wołomin na portalu Facebook oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, na tablicach ogłoszeń na terenie sołectwa Zagościniec, oraz poprzez przesłanie do Radnych Gminy, 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. W terminie wpłynęły 4 wnioski od osób fizycznych i prawnych (w tym 3 wnioski dotyczyły obszaru planu Zagościniec Zenonów część B) oraz 8 wniosków od instytucji oraz pisma uzgadniające zakres Prognozy Oddziaływania na Środowisko od PPIS oraz RDOŚ), które zostały rozpatrzone na etapie projektu planu;
- 11) 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;
- 12) 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 wolnostojącej 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). 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. 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.

Konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko mają miejsce w dniach od 9 września 2026 r. do 8 października 2026 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zagościniec – Zenonów część B spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin zatwierdzonego uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ze zm.).

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.

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