UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Ośrodka Sportu i Rekreacji „Huragan" 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 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 r. 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 XXXIX-139/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Ośrodka Sportu i Rekreacji „Huragan" w Wołominie zmienioną uchwałą nr XXVII-24/2026 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 18 marca 2026 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Ośrodka Sportu i Rekreacji „Huragan" 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 terenu Ośrodka Sportu i Rekreacji „Huragan" w Wołominie część A, zwany dalej w treści uchwały „planem".

2. Plan obejmuje obszar położony w gminie Wołomin, którego granice, wskazane są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.

3. Ponadto załącznikami do uchwały 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do

[1)] 1) Zmiany Studium 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.

parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

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

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

15) granice terenów służących organizacji imprez masowych.

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

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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 rysunku planu:

1) ustalenia planu:

a) granice obszaru objętego planem,

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

c) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem cyfrowym i literowym,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne,

e) zieleń izolacyjna,

f) droga rowerowa projektowana – rejon lokalizacji,

g) wymiarowanie (w metrach);

2) elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych:

a) granice głównego zbiornika wód podziemnych (cały obszar planu),

b) granica potencjalnego obszaru zasobowego otworu Wołomin GT-1 (cały obszar planu),

c) granica strefy ograniczeń w zainwestowaniu od terenu kolejowego (teren zamknięty);

3) pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku 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) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie, określające 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 nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie jedyne lub dominujące na danym terenie, to jest obejmujące minimum 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na każdej działce budowlanej a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym minimum 60% powierzchni działki budowlanej;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

5) **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;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;

7) **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 sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem US;

2) teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/WS;

3) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;

4) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;

5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, określone w ust. 1.

3. Terenami inwestycji celu publicznego są teren usług sportu i rekreacji US, teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych ZP/WS, tereny dróg publicznych klasy głównej KDG, klasy lokalnej KDL i klasy dojazdowej KDD, stanowiące cały obszar planu.

4. Ustala się linie rozgraniczające teren usług sportu i rekreacji 1US oraz teren drogi publicznej klasy głównej 1KDG jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Ustala się linie rozgraniczające teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych 1ZP/WS, tereny drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL oraz dróg publicznych klasy dojazdowej od 1KDD do 4KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

6. Ustala się linie rozgraniczające teren usług sportu i rekreacji 1US jako granice terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 6. Ustala się 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) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont;

3) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury w postaci urządzeń kontenerowych;

4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, wysokość obiektów technologicznych, inżynieryjnych (w szczególności kominów, masztów) nie więcej niż 40 m; przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy należy elementy te wycofać w stosunku do elewacji budynku o min. 1 m;

5) 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;

6) dopuszcza się maksimum jedną kondygnację podziemną w budynku, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;

7) ustala się zasady kształtowania elewacji:

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

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

8) ustala się zasady kształtowania dachów:

   a) dla obiektów usługowych: dachy płaskie, dachy spadziste o kącie nachylenia połaci do 45^{o}, a także dachy łukowe i kopułowe,

   b) dla budynków garażowych i gospodarczych: dachy płaskie.

§ 7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady 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 na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) 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;

4) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej w miejscu wskazanym na rysunku planu, w postaci pasa nasadzeń z drzew i krzewów z przewagą zimozielonych o szerokości min. 3 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, z wyłączeniem pkt 6;

6) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie 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, oraz powstawania uciążliwości, a także lokalizację obiektów sportowych, inwestycji komunikacyjnych i infrastrukturalnych, w tym jednostek kogeneracyjnych;

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

8) na części graficznej planu oznacza się informacyjnie granicę potencjalnego obszaru zasobowego otworu Wołomin GT-1 (cały obszar planu - wody geotermalne).

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

1) minimalna powierzchnia działek:

a) dla terenu US – 2 000 m^2,

b) dla terenu ZP/WS – 10 000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek:

a) dla terenu US – 20 m,

b) dla terenu ZP/WS – 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:

a) dla terenu US – od 75°do 105°, z wyłączeniem działek narożnych,

b) dla terenu ZP/WS – dowolny.

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 terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wskazuje się strefę ograniczeń zainwestowania od terenu kolejowego (20 m od granicy terenów kolejowych), w której obowiązuje zagospodarowanie na warunkach przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym zakaz lokalizacji w sąsiedztwie terenu 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 terenów kolejowych 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) zachowuje się i wyznacza przebieg drogi zapewniającej powiązania z układem zewnętrznym: ulicy 1 Maja (1KDG), jako drogi głównej;

3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogę klasy lokalnej 1KDL oraz drogi klasy dojazdowej od 1KDD do 4KDD;

4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:

a) szerokości nie mniejszej niż 6 m,

b) dla dróg nieprzelotowych na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m a dla dróg pełniących rolę dróg pożarowych 20 x 20 m.

2. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:

1) ustala się lokalizację drogi rowerowej w ul. 1 Maja (1KDG), rejon lokalizacji drogi wskazano na rysunku planu;

2) 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:

1) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej;

2) nakazuje się zapewnienie minimum:

a) 20 miejsc do parkowania /100 użytkowników jednocześnie dla usług sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem pkt.3-4,

b) 3 miejsc do parkowania na każde 100 m^2 pow. użytkowej dla usług innych;

3) 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;

4) należy przewidywać miejsca do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

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

1) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych na warunkach przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym jednostek kogeneracyjnych, na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

a) maksymalna wysokość obiektów z obudową - 6 m,

b) dachy płaskie,

c) pozostałe parametry zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;

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 50 mm,

b) dopuszcza się budowę ujęć wody podziemnej na potrzeby technologiczne na warunkach przepisów odrębnych,

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

4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej o minimalnej średnicy rur ø 50 mm;

5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia ich nadmiaru do rowów, do zbiorników retencyjnych w tym na terenie 1ZP/WS lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu; minimalna średnica rur ø 50 mm,

b) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów do rowów lub ziemi po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu; minimalna średnica rur ø 50 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,

d) dopuszcza się wykorzystanie obiektów energetyki odnawialnej (OZE), obejmującej obiekty energetyki słonecznej – kolektory słoneczne,

e) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji, w tym kontenerowych, zakazuje się stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) nakazuje się zaopatrzenie z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia lub zbiorników na gaz płynny,

b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 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 energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, z dopuszczeniem wykorzystania sieci energetycznych 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 na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych jako odnawialnych źródeł energii,

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 4;

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, z zastrzeżeniem zapisów szczegółowych dla terenów.

§ 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 0%.

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

   a) podstawowe: teren usług sportu i rekreacji,

   b) uzupełniające: usługi służące funkcji podstawowej, takie jak: usługi gastronomii, rozrywki, kultury i wystawiennictwa;

2) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji podziemnej pod budynkami, boiskami, drogami, placami i terenami zieleni,

   b) dopuszcza się realizację tymczasowych powłok pneumatycznych, pawilonów sprzedaży i wystawowych, przekryć namiotowych oraz tymczasowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z realizacją imprez masowych,

   c) ustala się realizację budynków w formie zabudowy wolnostojącej,

   d) ustala się realizację budynków garażowych i gospodarczych wbudowanych lub dobudowanych do budynku funkcji podstawowej,

   e) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15 m, przy czym:

      - dla budynków stadionu, hali sportowej, basenu: 15 m,

      - dla budynków pozostałych: 10 m,

   g) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

   h) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,001,

   i) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,

   j) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, poza terenami boisk: 20%,

3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2 000 m^2,

4) nakazuje się dostosowanie obiektów i terenów do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

   a) podstawowe: teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,

   b) uzupełniające: urządzenia wodne, w tym mostki, mola, pomosty, komunikacja piesza i rowerowa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym pompownie wód opadowych i zbiorniki retencyjne;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na działce budowlanej:

a) zakazuje się realizacji zabudowy,

b) ustala się zachowanie i ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności istniejącego drzewostanu oraz realizację nowych nasadzeń i uzupełnianie zieleni wysokiej i niskiej,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%, ustala się stosowanie materiałów naturalnych jako nawierzchni ciągów pieszych,

d) terenów nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 10 000 m^2.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** (ul. 1 Maja) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy głównej;

2) ustala się 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 rysunkiem planu: minimum 10,2 m w granicach obszaru planu; ustalona północna linia rozgraniczająca drogi.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** (ul. Thomasa Woodrowa Wilsona) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej;

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

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

4) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: minimum 12,9 m w granicach obszaru planu; ustalona południowo-wschodnia linia rozgraniczająca drogi.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** (ul. Wspólna), **2KDD** (ul. Tadeusza Rejtana), **3KDD** (ul. Korsaka) **i 4KDD** (ul. Sportowa) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

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

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

4) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) **1KDD**: minimum 4,5 m w granicach obszaru planu; ustalona wschodnia linia rozgraniczająca drogi,

b) **2KDD**: minimum 5,5 m w granicach obszaru planu; ustalona północno-wschodnia linia rozgraniczająca drogi,

c) **3KDD**: minimum 5,8 m w granicach obszaru planu; ustalona zachodnia linia rozgraniczająca drogi,

d) **4KDD**: minimum 4,7 m w granicach obszaru planu; ustalona południowa linia rozgraniczająca drogi.

Rozdział 5.
Postanowienia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

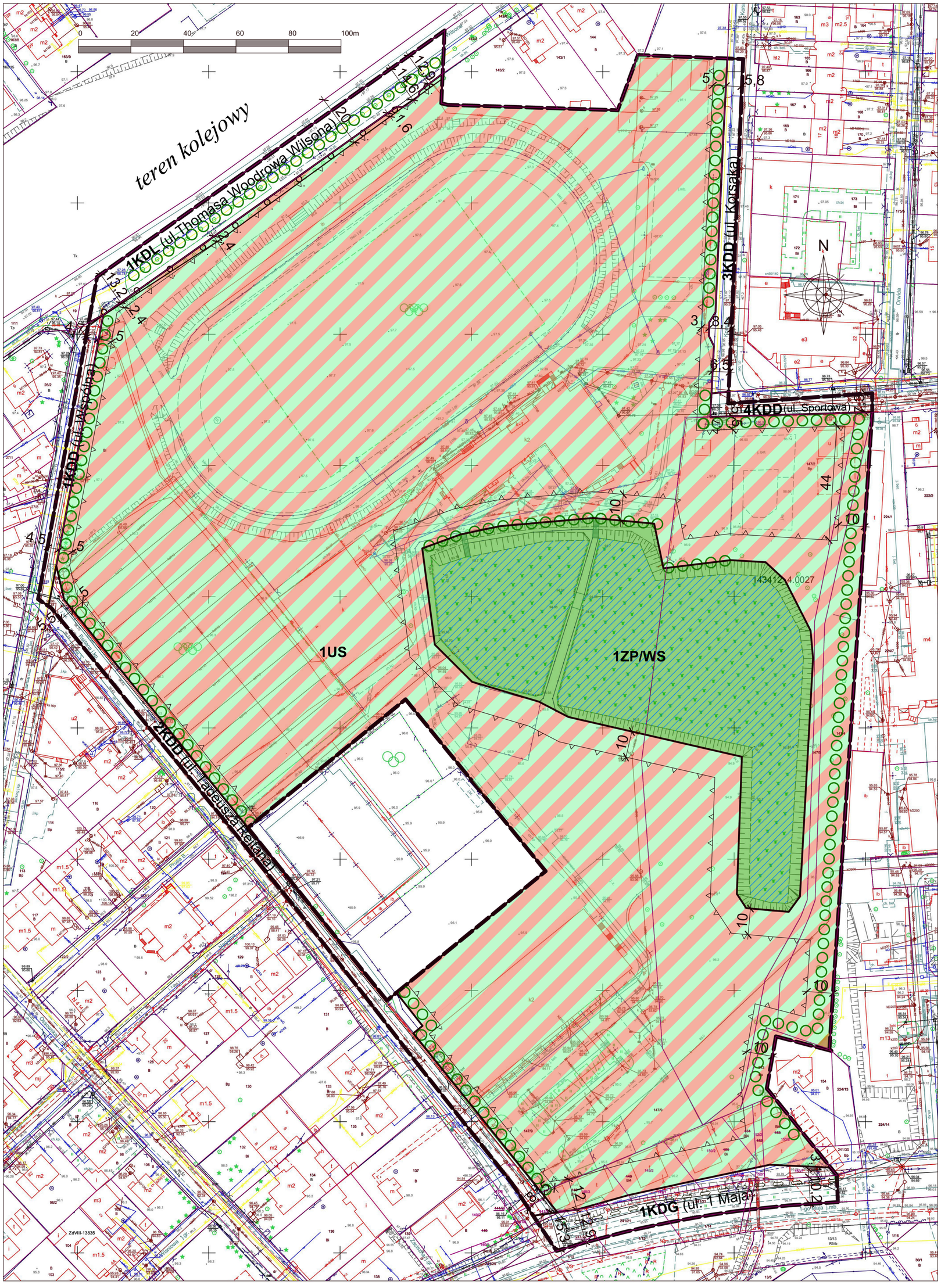
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OŚRODKA SPORTU I REKREACJI „HURAGAN" W WOŁOMINIE CZĘŚĆ A

RYSUNEK PLANU skala 1:1000

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



LEGENDA:

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:
- US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZP/WS — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ I WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDG — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- KDL — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- ZIELEŃ IZOLACYJNA
- DROGA ROWEROWA PROJEKTOWANA - REJON LOKALIZACJI
- 15 — WYMIAROWANIE (w metrach)

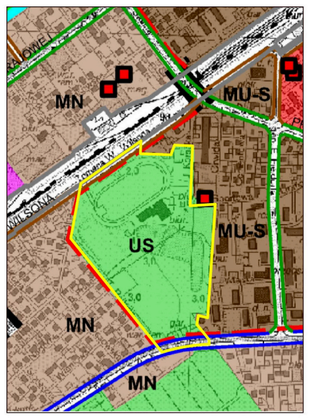
INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (CAŁY OBSZAR PLANU)
- GRANICA STREFY OGRANICZEŃ W ZAINWESTOWANIU OD TERENU KOLEJOWEGO (TEREN ZAMKNIĘTY)
- GRANICA POTENCJALNEGO OBSZARU ZASOBOWEGO OTWORU WOŁOMIN GT-1 (CAŁY OBSZAR PLANU)

INFORMACJE

- TEREN PODMOKŁY

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



Oznaczenia:

- TERENY ZAMKNIĘTE - KOLEJOWE

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ
- MU-C - MIESZKANIOWO-USŁUGOWE-CENTRUM
- MU-S - MIESZKANIOWO-USŁUGOWE -ŚRÓDMIEJSKIE
- MN - MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- ZD - OGRODY DZIAŁKOWE
- US - USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- OBSZAR REWITALIZACJI

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

KOMUNIKACJA
- DROGA GŁÓWNA
- DROGA ZBIORCZA
- WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE
- LINIA KOLEJOWA - MAGISTRALA E75
- PRZEJAZD BEZKOLIZYJNY PRZEZ TERENY KOLEJOWE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

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

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ

O SPOSOBIE ROZPATZRENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

terenu Ośrodka Sportu i Rekreacji „Huragan” w Wołominie część A

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Wołomina w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Burmistrza Wołomina 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.	11.06.2026 r.	Osoba prawna *L. dz. 18934/06*	Wniosek o przeznaczenie środków finansowych w budżecie Gminy Wołomin na budowę kortów tenisowych.	obszar planu	1US		**X**			Uwaga poza zakresem ustaleń planu miejscowego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 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 Gminy,

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy 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 gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z 7 czerwca 2001 r., ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo - kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy 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 .....

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik4.gml

Rada Miejska w Wołominie na podstawie art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 poz. 538 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Ośrodka Sportu i Rekreacji "Huragan" w Wołominie część A, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **terenu Ośrodka Sportu i Rekreacji „Huragan" w Wołominie część A** sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXIX-139/2021 Rady Miejskiej W Wołominie z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Ośrodka Sportu i Rekreacji „Huragan" w Wołominie zmienionej uchwałą nr XXVII-24/2026 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 18 marca 2026 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Ośrodka Sportu i Rekreacji „Huragan" w Wołominie.

Celem sporządzonego planu jest zmiana przeznaczenia na teren usług sportu i tereny dróg publicznych.

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 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 za wyjątkiem terenów dróg obszar jest przeznaczony pod teren US – usługi sportu i rekreacji.

Obszar planu położony jest w zachodniej części miasta Wołomin i obejmuje obszar około 9,3 ha. Obszar planu obejmuje teren, na którym znajduje się Ośrodek Sportu i Rekreacji „Huragan" wraz z nieruchomościami przyległymi. Granice obszaru wyznaczają: od strony północnej oś ul. Thomasa Woodrowa Wilsona i dalej tereny kolejowe (poza obszarem) oraz południowe granice działek zabudowy mieszkaniowej, od strony zachodniej osie ulic Wspólnej i Tadeusza Rejtana, od południa oś ul. 1-ego Maja a od wschodu osie ulic Janusza Korsaka, Sportowej i wschodnia granica terenów sportu. Na obszarze nie występują grunty rolne ani grunty leśne. Omawiany kwartał sąsiaduje od zachodu z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od północy z terenem kolejowym, od wschodu z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, od południa zaś z drogą wojewódzką i położonym za nią terenem ogrodów działkowych.

Obszar opracowania nie jest objęty ustaleniami planu miejscowego.

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 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) 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, wynikających z przepisów odrębnych,

d) cały obszar planu znajduje się w zasięgu potencjalnego obszaru zasobowego otworu Wołomin GT-1 (wody termalne), poza tym na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,

e) 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 niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;

6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i 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 budowa terenu sportu, 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, 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 30 listopada 2021 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wpłynęło 15 wniosków formalnych do planu (15 wniosków od instytucji, od osób fizycznych wnioski nie wpłynęły), 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.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy usług publicznych uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach gminy w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych oraz poprzez zapewnienie 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 miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2026 r. do 28 maja 2026 r. (składanie uwag do dnia 12 czerwca 2026 r. (włącznie)). W terminie wpłynęły 3 uwagi. Uwzględnienie uwag wymagało ponownego wyłożenia projektu planu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu ponownie w dniach od 12 sierpnia 2026 r. do 2 września 2026 r. (składanie uwag do dnia 16 września 2026 r. (włącznie)). W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Ośrodka Sportu i Rekreacji „Huragan" w Wołominie część A 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 należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.