

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

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Mostówka - część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024, poz. 1465 z późn. zm.) i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 z późn. zm.), Rada Miejska w Wołominie uchwala co następuje:

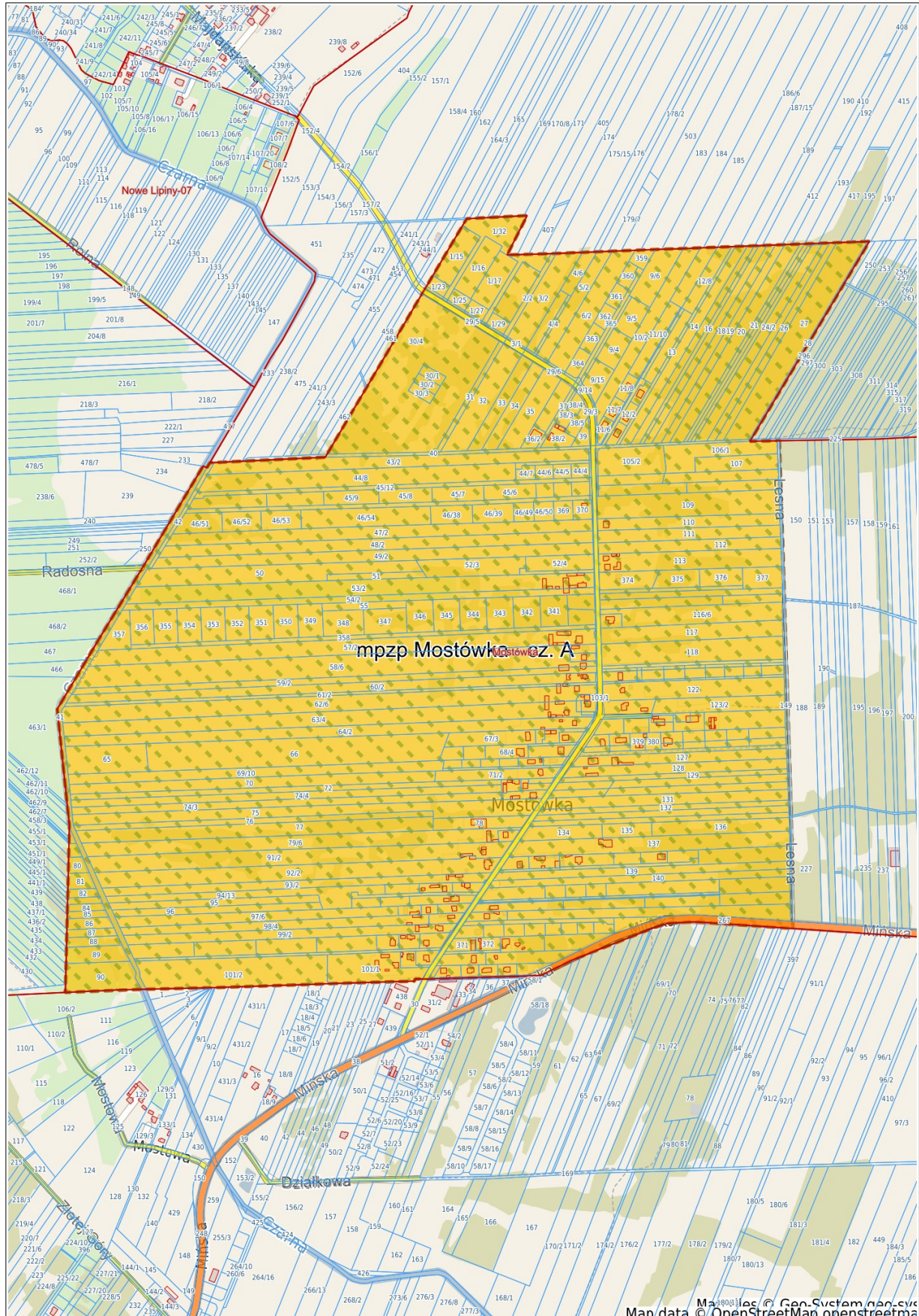
**§ 1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mostówka - część A, zwanego dalej planem.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1, który jest integralną częścią niniejszej Uchwały.

**§ 3.** Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin jest uzasadnieniem do niniejszej uchwały.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.





## UZASADNIENIE

### **Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mostówka – część A**

Niniejsza analiza jest formalnym wypełnieniem wymogu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz 1130 z późn. zm.). Przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego, Burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

#### **1. Obszar objęty analizą**

Analizowany obszar położony jest w miejscowości Mostówka, którego granice wyznaczają:

- a) od północy: po granicy obrębu wsi Mostówka,
- b) od wschodu: po granicy obrębu Mostówka, następnie po wschodniej granicy ul. Leśnej,
- c) od południa: po granicy obrębu Mostówka,
- d) od zachodu: po granicy obrębu Mostówka.

#### **2. Charakterystyka obszaru**

Powierzchnia obszaru proponowanego do objęcia projektem planu wynosi ok 172 ha. Obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami wzdłuż głównej ulicy biegnącej przez wieś Mostówka (ulica bez nazwy), tereny użytków rolnych i leśnych oraz łąk w dolinie rzeki – prawie w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Część terenów położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Przez przedmiotowy teren planowany jest przebieg drogi głównej nr 635.

#### **3. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu**

Przedmiotowy obszar od 2003 r. nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powyższa sytuacja skutkuje uciążliwym prowadzeniem działalności inwestycyjnej wyłącznie w trybie indywidualnych decyzji administracyjnych. Teren wsi Mostówka jest obszarem, gdzie pojawia się intensywna działalność budowlana. Dotychczasowy tryb realizacji inwestycji w postaci indywidualnych decyzji administracyjnych nie wystarcza do rozwiązania problemów przestrzennych i funkcjonalnych, a w szczególności problemów komunikacyjnych tej miejscowości. Plan zabezpieczy teren pod przebieg projektowanej drogi głównej nr 635. Konieczne jest podjęcie uchwały w sprawie sporządzenia planu miejscowego, który pozwoli na zastosowanie brakujących rozwiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Plan przyczyni się do rozwoju miejscowości w sposób harmonijny i zgodny z zasadami ładu przestrzennego, w tym ograniczenia „rozlewania się” zabudowy na tereny rolne oraz zminimalizuje ryzyko powstawania konfliktów przestrzennych w jego obszarze.

#### **4. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium**

Zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, analizowany obszar znajduje się częściowo w obszarze struktury funkcjonalnej mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonej symbolem „MN”. Dla tego obszaru ustalono przeznaczenie podstawowe: *zabudowa jednorodzinna /wolnostojąca i bliźniacza/*, oraz przeznaczenie dopuszczalne: *towarzystwujące usługi wbudowane lub wolnostojące - nieuciążliwe, w tym usługi z zakresu zdrowia i oświaty, obiekty sakralne, zabudowa zagrodowa, ogólnodostępne tereny zieleni oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej*. Pozostałe części analizowanego obszaru znajdują się w obszarze mieszkaniowym ekstensywnym („ME”), obszarze zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej („MN1”) oraz w terenach lasów („ZL”), terenach łąk w obszarze dolin rzecznych („RZ”) i terenach wód powierzchniowych („WS”). Przewidywane w planie przeznaczenie terenów będzie zgodne z kierunkami, które wyznacza Studium.

#### **5. Materiały geodezyjne do opracowania planu**

Po podjęciu przez Radę Miejską w Wołominie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, Burmistrz Wołomina wystąpi do Starosty Wołomińskiego o wydanie kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 obejmującej analizowany obszar.

#### **6. Niezbędny zakres prac planistycznych**

Zakres prac planistycznych będzie zgodny z art. 15 i 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.