

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia spotkania otwartego zorganizowanego w ramach konsultacji społecznych projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mostówka – część A**

Protokół został sporządzony w dniu 20 maja 2026 r. w Wołominie, przez Dorotę Fronczyk - członka zespołu projektowego KAD Architekci sp. z o.o.

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w dniu 20 maja 2026 r. przeprowadzono spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mostówka – część A.

W spotkaniu otwartym uczestniczyli:

1. ze strony Urzędu Miejskiego w Wołominie:

- Dariusz Szymanowski - Zastępca Burmistrza ds. zagospodarowania przestrzennego i gospodarki mieniem,
- Katarzyna Wójcik - Naczelnik Wydziału Urbanistyki,
- Wirginia Zarzeka - Główny specjalista Wydziału Urbanistyki.

2. ze strony projektanta planu:

- Dorota Fronczyk – projektant planu.

Lista obecności interesariuszy biorących udział w spotkaniu otwartym znajduje się w dokumentacji procedury planistycznej.

I. Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 20 maja 2026 r. (środa) o godzinie 17:00 w Urzędzie Miejskim w Wołominie, ul. Ogrodowa 4, 05-200 Wołomin, sala 106, I piętro.

Na spotkanie otwarte zgłosiło się 31 interesariuszy, którym umożliwiono wypowiedzanie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag, zgodnie z art. 8 i ust. 6 pkt 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podjmowane tematy:

1. Spotkanie rozpoczął p. Dariusz Szymanowski witając obecnych.
2. Następnie Katarzyna Wójcik przedstawiła kwestie formalne związane zarówno z przebiegiem spotkania otwartego jak i całych konsultacji społecznych, w tym termin składania uwag i dyżuru projektanta. Następnie przedstawiła zasadność przystąpienia do

planu, etap na jakim projekt planu jest w procedurze, założenia projektu planu i przyjęte w nim rozwiązania.

3. Dariusz Szymanowski poprosił o doprecyzowanie, co się dzieje z uwagami przyjętymi w ramach konsultacji oraz zapytał o możliwy termin uchwalenia planu. W odpowiedzi p. Katarzyna Wójcik przedstawiła dalsze kroki procedury oraz ich możliwe terminy.

4. Interesariuszka nr 1 zapytała o procedurę uchwalania planu, w tym w przypadku zmiany przez radnych rozpatrzenia uwag zaproponowanego przez Burmistrza (nieuznania rozpatrzenia przez Burmistrza), a także ile razy może być powtarzana procedura.

Katarzyna Wójcik przedstawiła konieczne w takim przypadku działania i elementy procedury, jakie będzie trzeba powtórzyć oraz ich możliwe terminy, w zależności od rodzaju uwag. Wskazała także, że w przypadku wejścia w życie Planu Ogólnego Gminy (dalej POG) przed uchwaleniem tego planu miejscowego będzie można wyznaczyć znacznie mniej terenów pod zabudowę mieszkaniową.

5. Interesariuszka nr 2 podkreśliła, że w procedurze uchwalania projektu planu miejscowego istotny jest czas, w odniesieniu do procedury uchwalania POG.

Projektant Dorota Fronczyk wyjaśniła, jak się wyznacza w POG strefy urbanistyczne.

Dariusz Szymanowski podkreślił, że w przypadku wejścia w życie POG przed planem miejscowym przyjęte w planie miejscowym rozwiązania muszą być zgodne z POG oraz będą niekorzystne, jeżeli chodzi o ilości wyznaczonych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

6. Interesariuszka nr 3 zapytała o możliwości uzyskania decyzji WZ w obszarze procedowanego planu. Zapytała także o możliwość realizacji rekreacji całorocznej.

Katarzyna Wójcik wyjaśniła, że w przypadku wniosków dotyczących zagospodarowania niezgodnego z ustalonym przeznaczeniem w procedowanym planie miejscowym, postępowania takie są zawieszane na okres do 18 miesięcy. Ideą wprowadzenia planów ogólnych było zapobieganie rozpraszaniu się zabudowy. Decyzje WZ wydawane są na podstawie analizy sąsiedztwa. W przypadku, gdyby wnioski dotyczyły rekreacji całorocznej postępowania o WZ byłyby również zawieszone,

7. Interesariuszka nr 4 zapytała, dlaczego działka 364 znajduje się w terenie MN a działka 363 tylko w połowie, skoro dla obu były wydane decyzje WZ.

Katarzyna Wójcik wyjaśniła, że tereny wyznaczone są dla tych działek zgodnie ze Studium. Interesariuszka zapytała także czy złożone na początku prac nad projektem planu wnioski zostały rozpatrzone, uwzględnione i czy są opublikowane.

Katarzyna Wójcik wyjaśniła, że wnioski były analizowane, a ich rozpatrzenie jest opublikowane, a także, że uzyskanie pozwolenia na budowę przed wejściem w życie planu miejscowego pozwoli na realizację określonej w decyzji WZ inwestycji.

8. Interesariuszka nr 5 – przedstawicielka inwestora działek 45/5 do 45/12 - zapytała o asymetrię terenów wyznaczonych pod zabudowę po obu stronach drogi głównej.

Odpowiedź Katarzyny Wójcik – tereny wyznaczone są zgodnie ze Studium.

Interesariuszka zapytała następnie o możliwość zmiany Studium.

Odpowiedź p. Katarzyny Wójcik – tereny pod zabudowę mieszkaniową są w Studium bilansowane od 2015 roku i z bilansów wynika, że Wołomin ma wyznaczone takie tereny na minimum 30 lat więc przy zmianach Studium nie można było wyznaczać nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.

Interesariuszka zapytała także o „tereny zalewowe”, wskazując, że w uzyskanej dla działek decyzji środowiskowej zasięg tych terenów jest inny.

Odpowiedź Katarzyny Wójcik – zasięg tych terenów nie jest wyznaczany w projekcie planu tylko wynika z dokumentów zewnętrznych.

Odpowiedź Doroty Fronczyk – zasięg tych terenów został zmieniony w 2020 r.

9. Interesariuszka nr 3 zapytała o powód wstrzymania wydawania WZ niezgodnych z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Odpowiedź Katarzyny Wójcik – chodzi o zachowanie ładu przestrzennego. Wyjaśniła także, że decyzje takie nie są wiążące po wejściu planu miejscowego w życie.

10. Interesariuszka nr 6 zapytała o „działki oznaczone na żółto” – czy można tam będzie zrealizować zabudowę?

Odpowiedź Katarzyny Wójcik – nie, w projekcie planu są to tereny rolne z zakazem zabudowy.

11. Interesariuszka nr 3 zapytała o możliwość realizacji rekreacji całorocznej.

Odpowiedź Katarzyny Wójcik – Studium przewiduje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa rekreacji indywidualnej jest formą zabudowy mieszkaniowej. Decyzje WZ wydawane są na zasadzie analizy sąsiedztwa.

12. Interesariuszka nr 7 (działki 45/5 do 45/12) zapytała o zasadę dobrego sąsiedztwa.

Katarzyna Wójcik wyjaśniła, że zasada ta dotyczy wydawania decyzji WZ, gdzie istotne jest przeznaczenie i parametry zabudowy działek sąsiednich, ustalane na podstawie analizy.

13. Interesariusz nr 8 (działki 45/5 do 45/12) poinformował, że uzyskał dla działek pozytywną decyzję środowiskową i zapytał o warunki wydania w takim przypadku decyzji WZ, poinformował także, że sąsiednie działki mają wydane decyzje WZ.

Odpowiedź Katarzyny Wójcik – otrzymanie decyzji środowiskowej nie gwarantuje wydania pozytywnej decyzji WZ, brane pod uwagę są także inne uwarunkowania.

14. Interesariuszka nr 9 zapytała czy na działce 58/13 można będzie zrealizować zabudowę inwentarską?

Odpowiedź Katarzyny Wójcik – w projekcie planu są to tereny rolne z zakazem zabudowy. Można złożyć uwagę z informacją, że np. wnoszący uwagę jest rolnikiem i potrzebuje takiej zabudowy.

15. Interesariuszka nr 5 – zapytała, dlaczego działek od 45/5 do 45/12 nie przeznaczono pod zabudowę, mimo tego, że inwestor wyposażył je w sieci infrastruktury technicznej.

Odpowiedź Katarzyny Wójcik po sprawdzeniu na e-mapie - na mapie zasadniczej widać, że sieci są tylko na terenie przeznaczonym w projekcie planu pod zabudowę.

Odpowiedź Dariusza Szymanowskiego – proszę złożyć uwagę, zostanie po analizie rozpatrzona.

16. Interesariuszka nr 3 zapytała jaka liczba uwag zmieni teren rolny na mieszkaniowy.
Odpowiedź Dariusza Szymanowskiego – plan miejscowy musi być zgodny ze Studium.
Katarzyna Wójcik poinformowała w jaki sposób liczone jest zapotrzebowanie na nową zabudowę, także w POG (dane demograficzne, a dla OUZ zabudowa istniejąca).
Dorota Fronczyk poinformowała o możliwości uchylecia przez Wojewodę ustaleń planu dla działek wskazanych pod zabudowę poza terenami wyznaczonymi w Studium pod zabudowę mieszkaniową, w szczególności na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i wskazała przykład takiego uchylecia w obszarze sąsiadującym z obszarem projektu planu.
Interesariuszka spytała, co się stanie w przypadku nieuchwalenia planu, czy będą wydawane decyzje WZ.
Odpowiedź Katarzyny Wójcik – wydawanie decyzji, w przypadku postępowań, które są zawieszone, zostałyby wznowione. Nowe decyzje o warunkach zabudowy będą musiały być zgodne z POG, a te złożone wcześniej, czyli przed 31 sierpnia będą rozpatrywane po staremu. Nowe wnioski (od 1 września) będą musiały być zgodne z POG, podobnie jak ewentualny plan miejscowy.
Następnie Interesariuszka spytała o aktualność Studium.
W odpowiedzi Katarzyna Wójcik poinformowała, kiedy powstało Studium i kiedy było zmieniane. Poinformowała także, że od 2015 roku zmiany terenów mieszkaniowych wymagały wykazania bilansem, że jest na nie zapotrzebowanie. W związku z przekroczeniem bilansu tereny takie nie były, bo nie mogły być, wyznaczane
17. Interesariuszka nr 1 zapytała o oznaczenie dotyczące linii zabudowy.
Dorota Fronczyk wskazała ich przebieg na załączniku graficznym i wyjaśniła, że definicja linii znajduje się w tekście planu, gdzie wskazane są elementy budynku jakie mogą być poza taką linię wysunięte.
18. Interesariuszka nr 10 zapytała o drzewa na wskazanej działce.
Odpowiedź p. Katarzyny Wójcik – wskazane drzewa to element mapy zasadniczej, bez wpływu na ustalenia planu.
19. Interesariusz nr 11 zapytał o asymetrię w projekcie planu. Zapytał także czy nie można terenów leśnych, których jest (sądząc po ortofotomapie) dużo w obszarze, pozostawić jako niebudowlane, a zamiast tego podobną powierzchnię wyznaczyć pod zabudowę, tam gdzie chcą tego mieszkańcy.
Odpowiedź Doroty Fronczyk – tereny leśne jakie się bierze pod uwagę w planie to tylko tereny, które są wskazane jako grunty leśne w EGIB. Zostały one przeznaczone pod las, tam gdzie jest to zgodne ze Studium.
Odpowiedź p. Katarzyny Wójcik – nowe lokalizacje zabudowy mieszkaniowej wnioskowane są na terenach zalewowych. Mapa tych terenów pochodzi z 2020 roku. W takich terenach można w planie miejscowym wskazać jedynie zabudowę istniejącą ale bez możliwości rozbudowy, nowej zabudowy nie można wyznaczać.
Interesariusz stwierdził, że zasięgi obszarów zagrożenia powodzią są nieaktualne.
Dorota Fronczyk wyjaśniła, jak można sprawdzić m.in. zasięgi tych obszarów na e-mapie, oraz że indywidualnie można czasem uzyskać odstępstwo od zakazu, w planie nie jest to

możliwe. Katarzyna Wójcik wyjaśniła, że przy sporządzaniu planu trzeba trzymać się przepisów i nie ma odstępstw od nich.

Interesariusz zapytał o możliwość realizacji zabudowy rekreacyjnej na terenach rolniczych.

Odpowiedź Katarzyny Wójcik – Studium nie przewiduje takiej zabudowy.

20. Interesariusz nr 12 ponownie wskazał na dysproporcje w wyznaczonej zabudowie po obu stronach głównej ulicy.

Dorota Fronczyk wyjaśniła, że wschodnią granicę obszaru projektu planu stanowi projektowana droga główna, w związku z czym tereny położone wzdłuż niej mają obsługę komunikacyjną ale mogą być narażone na uciążliwości.

Odpowiedź p. Katarzyny Wójcik – przeznaczenie jest zgodne ze Studium. W POG można będzie później wprowadzić tam np. tereny usług.

21. Interesariuszka nr 3 zapytała co ile lat zmieniane jest Studium, skoro jest nieaktualne.

Odpowiedź Katarzyny Wójcik – Studium jest aktualne, w tej chwili zmiana Studium jest niemożliwa, zastąpi je POG.

22. Interesariuszka nr 5 zapytała dlaczego nie wydano decyzji WZ skoro Wody Polskie wydały decyzję pozytywną.

Odpowiedź Katarzyny Wójcik – temat wymaga analizy.

23. Interesariusz nr 12 zapytał o to jaki % Mostówki a jaki całej gminy jest przeznaczony pod zabudowę.

Odpowiedź Katarzyny Wójcik – ilość zabudowy jest zgodna ze Studium, informacja o % nie jest potrzebna przy procedowaniu planu, więc nie jesteśmy w stanie jej w tej chwili podać, bo nie była liczona.

24. Interesariuszka nr 3 zapytała o nowe Studium. Gmina nie chce wydać WZ dla osób, które chcą zamieszkać.

Odpowiedź Katarzyny Wójcik – w tej chwili nie ma możliwości stworzenia nowego Studium.

Dariusz Szymanowski dodał, że przeznaczenie terenów ustalone jako rolne w mpzp może być w POG zmienione pod usługi.

25. Interesariusz nr 13 zapytał, czy występuje sąsiedztwo dla działki 9/5 oraz dlaczego do wydania WZ potrzebna jest bardzo kosztowna decyzja środowiskowa.

Odpowiedź Katarzyny Wójcik – zmieniły się przepisy i decyzja taka jest wymagana już na etapie złożenia wniosku o warunki zabudowy. Wcześniej decyzja środowiskowa była wymagana na późniejszym etapie procedowania wniosku o warunki zabudowy. Obecnie niedołączenie takiej decyzji do wniosku, jeżeli jest wymagana, jest brakiem formalnym wniosku i uniemożliwia wszczęcie postępowania administracyjnego.

26. Interesariuszka nr 14 zapytała o oznaczenie na swojej działce.

Odpowiedź Katarzyny Wójcik – jest to projektowana linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem technologicznym.

27. Na zakończenie Katarzyna Wójcik przypomniała o terminie dyżuru oraz składania uwag.
O godzinie 19:00 spotkanie zakończono.

II. Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- dla Burmistrza Wołomina;
- do raportu z konsultacji społecznych;
- do publicznego wglądu.

III. Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

Wołomin, dnia 20 maja 2026 r.

Dorota Fronczyk
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z up. Burmistrza

Katarzyna Wójcik

Naczelnik Wydziału Urbanistyki
(podpis Burmistrza Wołomina)