UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie - południe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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), 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 XVI-46/2025 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie – południe 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)]), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie - południe, zwany dalej w treści uchwały „planem".

2. Plan obejmuje obszar położony w gminie Wołomin, którego granice, wskazane są na części graficznej planu sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącej jej integralną częścią.

3. Ponadto załącznikami do uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

1) 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 2;

2) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

§ 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

[1)] Zmiany Studium wprowadzono 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 2021 r., rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-I.4131.115.2021.JF z dnia 14 czerwca 2021 r. oraz uchwałą Nr LIII-106/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2022 r.

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

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

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

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) 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;

3) 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 części graficznej planu:

1) ustalenia planu:

a) granica obszaru planu,

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

c) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem cyfrowym i literowym,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,

f) kapliczka ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków,

g) drzewa istniejące do zachowania,

h) strefa ograniczeń zabudowy od lasu,

i) projektowane urządzenie wodne - rów kryty (przepust),

j) wymiarowanie (w metrach);

2) informacje planu wynikające z przepisów odrębnych:

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

b) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła,

c) granice strefy sanitarnej wokół cmentarza 50 m,

d) granice strefy sanitarnej wokół cmentarza 150 m,

e) granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Stare Grabie”;

3) pozostałe oznaczenia graficzne na części graficznej planu mają charakter informacji.

§ 4. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **budynku usługowym** – należy przez to rozumieć obiekt, w którym minimum 51% powierzchni użytkowej przeznaczone jest pod usługi a maksimum 49% powierzchni użytkowej może zostać przeznaczone pod nie więcej niż jeden lokal mieszkalny;

2) **dachu płaskim -** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 ^{o};

3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na części graficznej planu linie, ograniczające 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 wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków, przy czym elementy te muszą zawierać się w liniach rozgraniczających teren;

4) **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;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, wydzielony na części graficznej planu linią rozgraniczającą, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;

6) **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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na części graficznej planu symbolem MNW;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczony na części graficznej planu symbolem MN-U;

3) teren usług – oznaczony na części graficznej planu symbolem U;

4) teren usług edukacji – oznaczony na części graficznej planu symbolem UE;

5) teren ujęcia wód – oznaczony na części graficznej planu symbolem IWU;

6) teren lasu – oznaczony na części graficznej planu symbolem L;

7) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – oznaczony na części graficznej planu symbolem RN;

8) teren drogi głównej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDG;

9) teren drogi lokalnej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDL;

10) teren drogi dojazdowej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KDD;

11) teren komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony na części graficznej planu symbolem KP.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny dróg lokalnych 1KDL i 2KDL i dojazdowych 1KDD i 2KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające teren drogi głównej 1KDG jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 6. Ustala się następujące 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) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:

a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i remontów bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich: przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i remontów w sposób nie przekraczający istniejących parametrów i wskaźników, które są niezgodne z ustaleniami planu,

c) o funkcjach innych niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, remontu, pod warunkiem nie zwiększania uciążliwości dla działek sąsiednich;

3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, wysokość obiektów technologicznych, inżynieryjnych (w szczególności masztów) nie więcej niż 20 m od poziomu terenu;

4) dopuszcza się sytuowanie na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy, przy czym wysokość tych elementów nie może przekraczać 2 m i należy je wycofać w stosunku do elewacji budynku o minimum 2 m;

5) dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków;

6) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

7) 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;

8) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów wydzielonych po wejściu w życie ustaleń planu, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielania działki na cele dróg publicznych lub urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

9) ustala się materiały i kolorystykę 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;

10) ustala się zasady kształtowania i kolorystykę dachów:

a) kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,

b) ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem na dachach spadzistych pokryć w tonacji czerwieni, brązu lub grafitu.

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

3) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wskazanych na części graficznej planu (strefa zwykła) obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, drzewa istniejące do zachowania, dla których nakazuje się ochronę, w tym:

   a) zakaz utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzewa, tj. w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia, w sposób mogący prowadzić do pogorszenia jego stanu biologicznego,

   b) zakazuje się prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzewa oraz w odległości mniejszej niż 3 m od pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy;

5) ustala się następujące zasady ochrony rowów odwadniających (istniejące urządzenie wodne – rów odkryty) oznaczonych na części graficznej planu symbolem graficznym:

   a) nakazuje się zachowanie ciągłości przepływu wód w rowach odwadniających, z zastrzeżeniem lit. b i c,

   b) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie rowów odwadniających oraz zmiany ich lokalizacji w obrębie terenu,

   c) miejsca przepustów projektowanych pod drogami projektowanymi wskazano na załączniku graficznym planu,

   d) dopuszcza się jego miejscowe przekrycie, w tym dla wykonania przejazdów nad rowem,

   e) dla rowów, z wyłączeniem rowów odwadniających drogi, nakazuje się zachowanie odległości zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu;

6) 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), nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska – część centralna, w granicach których położony jest cały obszar planu na warunkach przepisów odrebnych, poprzez:

   a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do rowów, wód gruntowych i do ziemi,

   b) nakaz przestrzegania ustaleń §12 pkt 3-5,

   c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, z wyłączeniem §12 pkt 10 lit. b;

7) nakazuje się ochronę przed hałasem i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla terenów, przy czym, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny MNW należy traktować jako „tereny zabudowy jednorodzinnej”, tereny MN-U należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;

8) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) 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 z wyjątkiem uzbrojenia terenu i infrastruktury drogowej;

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

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na części graficznej planu oznacza się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

   a) kapliczka murowana 1. poł. XX w., ul. Główna 148, dz. ew. 326/1 obr. Stare Grabie 0006,

   b) kapliczka murowana 1. poł. XX w., ul. Główna obok nr 191, dz. ew. 211 obr. Stare Grabie 0006;

2) dla obiektów wskazanych w pkt 1 należy zachować bryłę, geometrię dachu i detale a także stosować materiały wykończenia nawiązujące do oryginalnych;

3) ustala się ochronę zabytków (stanowisk) archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem AZP 54-69/5 i AZP 54-69/11 w formie strefy ochrony konserwatorskiej, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

§ 9. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek:

a) dla terenów MNW – 800 m^2,

b) dla terenów MN-U – 1000 m^2,

c) dla terenu U – 1000 m^2,

d) dla terenu UE – 2000 m^2,

e) dla terenu IWU – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek:

a) dla terenów MNW – 22 m,

b) dla terenów MN-U – 17 m,

c) dla terenu U – 17 m,

d) dla terenu UE – 25 m,

e) dla terenu IWU – 17 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 75°do 105°;

4) ustalenia zawarte w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy;

5) ustala się wydzielenie działek tak aby ich granice od strony ulic były zgodne z wyznaczonymi na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi.

2. Na terenach objętych planem nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na załączniku graficznym wskazuje się strefy sanitarne w odległości 50 m i 150 m od istniejącego cmentarza (poza obszarem planu);

2) w odległości 150 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania studni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

3) na części graficznej planu oznacza się strefę ograniczeń zabudowy od lasu, wynikających z przepisów odrębnych.

§ 11. 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 klasyfikację dróg, wyznacza się linie rozgraniczające dróg oraz ustala szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających na odcinkach położonych w obszarze planu;

2) wskazuje się przebieg drogi ponadlokalnej 1KDG (Szosa Jadowska) jako drogi zapewniającej powiązania z układem zewnętrznym; droga ta może służyć także do obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w sytuacji, gdy nie można zapewnić obsługi z dróg klasy lokalnej i dojazdowej;

3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi lokalne 1KDL i 2KDL oraz dojazdowe 1KDD i 2KDD, a także teren komunikacji pieszo-rowerowej 1KP;

4) ustala się zasady wydzielania dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek:

a) szerokość minimum: 6 m dla dojazdu od 1 do 6 działek budowlanych i minimum 8 m dla dojazdu do powyżej 6 działek budowlanych, licząc od zjazdu z drogi publicznej,

b) dla dróg nieprzelotowych ustala się na zakończeniu dojazdów do działek wydzielenie placów do zawracania o wymiarach minimum - 12,5 m x 12,5 m.

2. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej: 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 (postojowych) dla samochodów osobowych i rowerów:

1) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której znajduje się inwestycja;

2) nakazuje się zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów według wskaźników, z zastrzeżeniem pkt 4-5:

a) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

b) dla usług, w tym handlu i biur - 3 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal użytkowy,

c) dla stacji obsługi samochodów - minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;

3) dla usług należy przewidywać miejsca do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

4) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia;

5) 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.

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

1) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, z wyłączeniem terenów lasu, z zastrzeżeniem §6 pkt 1 lit. b;

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 125 mm,

b) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych,

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

4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

a) nakazuje się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej,

b) dla projektowanej sieci kanalizacji ustala się minimalną średnicę rur: dla kanalizacji w systemie ciśnieniowym ø 50 mm, dla kanalizacji w systemie grawitacyjnym ø 160 mm,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub odprowadzenie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni dla działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m^2 i szerokości i długości działki nie mniejszej niż 30 m;

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 systemu kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi; minimalna średnica rur ø 200 mm,

b) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi do systemu kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy rur ø 200 mm po jej wybudowaniu lub dla dróg do rowów odwadniających, będących częścią drogi,

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) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów, z zastrzeżeniem lit. e,

c) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych wyłącznie na dachach budynków o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zakazuje się stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,

e) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia lub zbiorników stałych,

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 sN/nN, z dopuszczeniem wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,

c) dopuszcza się sytuowanie instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej (mikroinstalacji) do 50 kW na terenach MNW i MN-U i do 500 kW na terenach U i UE, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5,

d) 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, z zastrzeżeniem lit. d, lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, maksymalna wysokość obiektów według § 6 pkt 3,

d) na terenach MNW i MN-U dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

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.

§ 13. 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.

§ 14. 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:

1) dla terenów MN-U i MNW: 30%;

2) dla terenów pozostałych: 0%.

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1MNW**, **2MNW** i **3MNW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

f) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych 10 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

g) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażowych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt.4: 800 m^2;

4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 3 dla potrzeb:

a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,

c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, przy czym nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w pkt 3.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U** i **4MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

b) wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) zabudowa usługowa realizowana jako wolnostojąca,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

g) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych 10 m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt.4: 1 000 m^2;

4) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 3 dla potrzeb:

a) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

b) wydzielenia terenu pod drogi wewnętrzne,

c) powiększenia sąsiadującej działki gruntu lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, przy czym nieruchomość, z której działka gruntu będzie wydzielana po podziale musi mieć minimalną powierzchnię jak w pkt 3.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1UE** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług edukacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,

f) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,

g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m^2.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,

f) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,

g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe e, o nachyleniu połaci do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych : 1 000 m^2.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1IWU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren ujęcia wód;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

f) maksymalna wysokość zabudowy 10 m,

g) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 000 m^2.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1L i 2L** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren lasu;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1RN**, **2RN** i **3RN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, na warunkach przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KDG** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi głównej;

2) 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: 0%;

5) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu: minimum 8,9 m, w projekcie planu część drogi, ustalono południową linię rozgraniczającą.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1KDL** i **2KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

a) drogi 1KDL minimum 11,7 m,

b) drogi 2KDL minimum 12,0 m.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1KDD** i **2KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

a) drogi 1KDD minimum 8,3 m,

b) drogi 2KDD minimum 3,8 m z rozszerzeniem na plac do zawracania, od strony południowej w planie część drogi, ustalono północną linię rozgraniczającą.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;

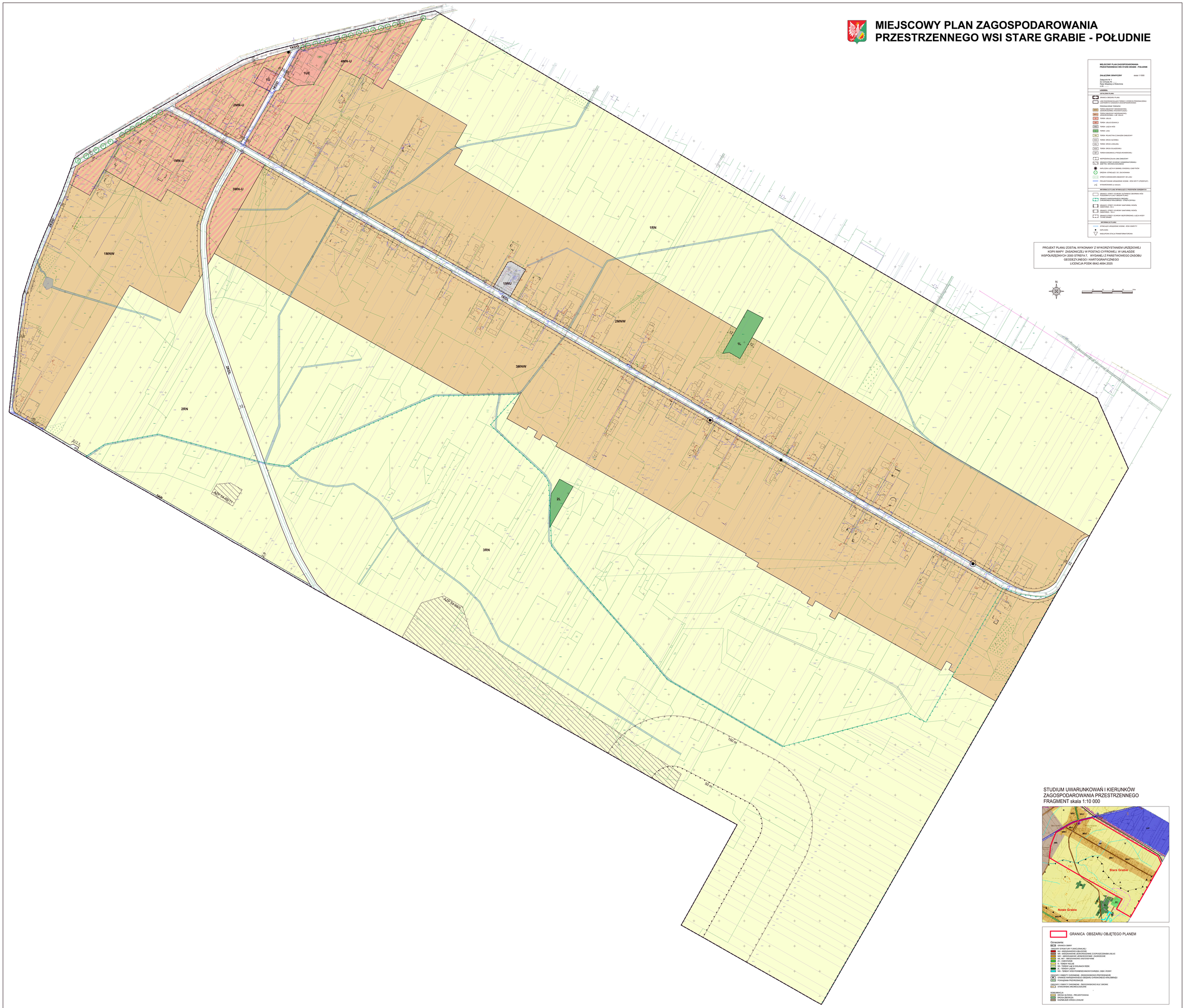
4) szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu: 2,9 m.

Rozdział 4.
Postanowienia końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI STARE GRABIE - POŁUDNIE



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI STARE GRABIE - POŁUDNIE

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY skala 1:1000

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Wołowinie
z dn. .....

LEGENDA

DEFINICJA PLANU

- GRANICA OBSZARU PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH WARUNKACH ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - USŁUGOWE - 4.UE, 1UE, 1UE,U2
- TEREN - USŁUG
- TEREN - USŁUG EDUKACJI
- TEREN - ŁĄCZA WÓD
- TEREN - LASU
- TEREN - ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- TEREN - DROGI GŁÓWNEJ
- TEREN - DROGI LOKALNEJ
- TEREN - DROGI DOJAZDOWEJ
- TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- NADPRZEBIEGOWA LINIA ZABUDOWY
- GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- KAPLICZKA LUB FIGURA ŚWIĘTNEJ O ZABYTKACH
- DRZEWA - STANOWIĄCE DO ZACHOWANIA
- STREFA OGRANICZENIA ZABUDOWY OD LASU
- PROJEKTOWANE URZĄDZENIE WODNE - ROW KRYTY (PRZEPUST)
- WYSKARWOWNIE (w nawiasie)

INFORMACJE PLANU, STANOWIĄCE I PRZEPISY SZCZEGÓLNE

- GRANICE STREFY OCHRONY SŁYSZENIOWEJ ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH LUBIA I ORZECH PLANU
- GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - STREFA OSTYNIA
- GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ HOKOŁ OBIEKTÓW - 25 m
- GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ HOKOŁ OBIEKTÓW - 50 m
- GRANICE STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ - ŁĄCZA WODY "STARE GRABIE"

INFORMACJE PLANU

- ISTNIEJĄCE URZĄDZENIE WODNE - ROW OTWARTY
- KAPLICZKA
- NAKŁADCZA STACJA TRANSFORMATOROWA

PROJEKT PLANU ZOSTAŁ WYKONANY Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ W POSTACI CYFROWEJ, W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 STREFA 7, WYDANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
LICENCJA PODK 6642.4694.2025

N

0 10 20 30 40 50m

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

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Oznaczenia:

- GRANICA GMINY

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ

- MN - MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
- MN - MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- MN - MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE - ZAGRODOWE
- ME, MN - MIESZKANIOWE ZAGOSTNYWNE
- ZC - CMENTARZE
- R - TERENY ROLNE
- RZ - TERENY ŁĄK W DOLINACH RZEK
- RW - TERENY ROLNE
- WS - TERENY WÓD PODWIERCHNIOWYCH(RZEK, OZEKI I ROWY

OBSZARY I ODDZIELY CHRONIONE - ŚRODOWISKOWO PRZYRODNICZE

- GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- POWIĄZANIA PRZYRODNICZE

OBSZARY I ODDZIELY CHRONIONE - ŚRODOWISKOWO KULTUROWE

- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

SIEĆ DROGOWA

- DROGA GŁÓWNA - PROJEKTOWANA
- DROGA ZBIORCZA
- WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE

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

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie – południe

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej;	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Wołomina w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wołominie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	**2.**	**3.**	**4.**	**5.**	**6.**	**7.**	**8.**			**9.**
1.	10.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz. 8198/03*	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki „1KP” na „KDD” lub „KDL”, na całej długości tj. do działki nr 260 oznaczonej 2KDL. Działka drogowa nr 259 jest drogą gminną, tylko w części oznaczoną w MPZP symbolem 2KDD.	dz. ew. 259 obr. Stare Grabie	1KP		Uwaga nieuwzględniona			Na wskazanym w uwadze odcinku droga obsługuje tylko leżące przy niej pola.
2.	23.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz. 9648/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren MNW (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej) lub MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług) lub U (teren usług). Działka jest położona bardzo blisko dwóch	dz. ew. 110/2 obr. Stare Grabie	1RN		Uwaga nieuwzględniona			Rada Miejska uchwala plan miejscowy stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Jest ono bowiem

			dużych obszarów MNW i MN-U. Najbliższa, już zabudowana działka tj. nr 110/6 — sklasyfikowana jako MNW — znajduje się zaledwie 70 metrów od działki wnoszącego uwagę. Wielkość działki (ok. 2000 m2) sprawia, że jej jakiekolwiek wykorzystanie rolnicze jest niemożliwe lub co najmniej nieopłacalne. Dla działki nr 111/2 wydano warunki zabudowy na budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych a dla działek nr 110/1i 111/1 zostało 15.10.2025 wszczęte postępowanie o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku jednorodzinnego mieszkalnego oraz budynku usługowego.							dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych. W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium.
3.	23.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz. 9649/03*	Wniosek o przeznaczenie działki pod teren MNW (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej) lub MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej	dz. ew. 110/2 obr. Stare Grabie	1RN		Uwaga nieuwzględniona			Rada Miejska uchwala plan miejscowy stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków

			jednorodzinnej lub usług) lub U (teren usług). Działka jest położona bardzo blisko dwóch dużych obszarów MNW i MN-U. Najbliższa, już zabudowana działka tj. nr 110/6 — sklasyfikowana jako MNW — znajduje się zaledwie 70 metrów od działki wnoszącego uwagę. Wielkość działki (ok. 2000 m2) sprawia, że jej jakiekolwiek wykorzystanie rolnicze jest niemożliwe lub co najmniej nieopłacalne. Dla działki nr 111/2 wydano warunki zabudowy na budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych a dla działek nr 110/1i 111/1 zostało 15.10.2025 wszczęte postępowanie o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku jednorodzinnego mieszkalnego oraz budynku usługowego.							zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Jest ono bowiem dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych. W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium.
4.	23.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz.*	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 190/15 z funkcji RN	dz. ew. 190/15 obr. Stare Grabie	1RN		Uwaga nieuwzględniona			Rada Miejska uchwala plan miejscowy

		9749/03	(teren rolnictwa) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN-U) lub alternatywnie na teren usług (U)							stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Jest ono bowiem dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych. W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium. Działka częściowo poza obszarem planu.
5.	25.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz. 10119/03*	Wniosek o zmianę zapisów dla działki nr 262 w zakresie: - dopuszczenia maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m, co pozwoli na postawienie budynku 3 kondygnacyjnego wraz z miejscem na zamontowanie profesjonalnych instalacji wentylacyjnych, - dopuszczenie większej	dz. ew. 262 obr. Stare Grabie	3MN-U		Uwaga nieuwzględniona			Parametry zabudowy wyznaczono w nawiązaniu do parametrów zabudowy o podobnym charakterze położonej w sąsiedztwie. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z

			ilości lokali mieszkalnych w budynku usługowym, zachowując warunek aby powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych nie przekraczała 49% powierzchni użytkowej budynku usługowego, - zmiany maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na 50% i ograniczenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%, co pozwoli na swobodne zaplanowanie powierzchni użytkowej i zapewnienie dużej ilości miejsc parkingowych. Wnioskodawca zamierza zbudować na działce budynek usługowo-handlowy.							dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 ze zm.) wysokość urządzeń technicznych nie wlicza się do wysokości budynku. Definicja budynku usługowego w projekcie planu przewiduje ewentualność lokalizacji maksimum 1 lokalu mieszkalnego. Budynek wielomieszkaniowy niezgodny jest z przeznaczeniem terenu. Proponowana w uwadze wartość udziału powierzchni biologicznie czynnej jest niezgodna ze

										Studium.
6.	26.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz. 10234/03*	Wniosek o objęcie całej działki przeznaczeniem MNW, ponieważ wnioskodawca planuje realizację budynków mieszkalnych dla siebie i rodziny. Zabudowa o parametrach: maks. PZ 10-20%, min. PBC 25-30%, min. wys. 9-12 m.	dz. ew. 421 obr. Stare Grabie	2MNW 1RN		Uwaga nieuwzględniona			Niezabudowana część działki to ok. 0,3 ha. Zasięg terenu zabudowy od drogi ograniczony jest ustaleniami Studium. Ustalone w projekcie planu parametry zabudowy wyznaczono w nawiązaniu do parametrów zabudowy o podobnym charakterze położonej w sąsiedztwie oraz zgodnie ze Studium.
7.	26.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz. 10276/03*	Wniosek o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług w pasie 260 m od ulicy Głównej w stronę wsi Krzywica.	od dz. ew. 416/10 do dz. ew. 190/18 obr. Stare Grabie	2MNW 1RN		Uwaga nieuwzględniona			Szerokość pasa zabudowy wzdłuż ulicy Głównej ograniczona jest przez ustalenia Studium.
8.	26.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz. 10298/03*	Wniosek, aby dla działki wyznaczyć przeznaczenie usługowo-budowlane na odcinku 220 m od ul. Głównej, tak jak dz. 110. Na działce usytuowany jest budynek pod	dz. ew. 122 obr. Stare Grabie	2MNW 1RN		Uwaga nieuwzględniona			Wskazany w uwadze budynek nie jest ujawniony ani na mapie ani w EGiB. Zgodnie z § 6

			działalność gospodarczą (dom opieki).							pkt 2b tekstu planu dopuszcza się *„zachowanie budynków lub ich części (...) o funkcjach innych niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, remontu, pod warunkiem nie zwiększania uciążliwości dla działek sąsiednich”.* Szerokość pasa zabudowy wzdłuż ulicy Głównej ograniczona jest przez ustalenia Studium. Działka częściowo poza obszarem planu.
9.	26.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz. 10298/03*	Wniosek, aby dla działki wyznaczyć przeznaczenie usługowo-budowlane na odcinku 220 m od ul. Głównej, tak jak dz. 110.	dz. ew. 130/3 obr. Stare Grabie	2MNW 1RN		Uwaga nieuwzględniona			Szerokość pasa zabudowy wzdłuż ulicy Głównej ograniczona jest przez ustalenia Studium. Działka częściowo poza obszarem planu.
10.	26.03. 2026	osoba fizyczna	Wniosek o przeznaczenie działki na cele usługowo	dz. ew. 286 obr. Stare	3MNW 3RN		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga uwzględniona w

		L. dz. 10298/03	– budowlane.	Grabie			w części			zakresie północnej części działki poprzez ustalenia procedowanego projektu planu. Ta część działki znajduje się na terenie MNW. Uwaga nieuwzględniona w zakresie pozostałej części działki. Szerokość pasa zabudowy wzdłuż ulicy Głównej ograniczona jest przez ustalenia Studium.
11.	26.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz. 10298/03*	Wniosek o przeznaczenie działki na cele przeznaczenie usługowo – budowlane.	dz. ew. 254 obr. Stare Grabie	2RN 2KDL		Uwaga nieuwzględniona			Rada Miejska uchwala plan miejscowy stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Jest ono bowiem dokumentem wiążącym przy sporządzaniu planów miejscowych.

										W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium.
12.	26.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz. 10298/03*	Wniosek o umożliwienie montażu ogniw fotowoltaicznych również na wiatach fotowoltaicznych dwustanowiskowych (carport).	obszar planu	tekst planu		Uwaga nieuwzględniona			Ograniczenie możliwości lokalizacji ogniw fotowoltaicznych do dachów budynków służy zachowaniu ładu przestrzennego w obszarze planu.
13.	26.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz. 10298/03*	Wniosek o obniżenie minimalnego udziału PBC do 40%.	obszar planu	tekst planu		Uwaga nieuwzględniona			Minimalny udział pbc określono w nawiązaniu do parametrów zabudowy o podobnym charakterze położonej w sąsiedztwie.
14.	26.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz. 10298/03*	Wniosek o ograniczenie szerokości dojazdów do działek budowlanych do 4,5 m.	obszar planu	tekst planu		Uwaga nieuwzględniona			Szerokość dojazdów do działek ustalono jak w innych planach miejscowych w obszarze gminy oraz w nawiązaniu do już wydzielonych dróg

										wewnętrznych.
15.	26.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz. 10298/03*	Wniosek o likwidację konieczności wykonania na końcach dróg wewnętrznych placów do zawracania.	obszar planu	tekst planu		Uwaga nieuwzględniona			Konieczność realizacji placów do zawracania służy bezpieczeństwu użytkowników drogi oraz ich wygodzie.
16.	26.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz. 10371/03*	Wniosek o zniesienie na działce wnoszącego uwagę zakazu lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na gruncie. Dach budowanego domu ma niekorzystne usytuowanie połaci względem stron świata.	dz. ew. 302 obr. Stare Grabie	tekst planu		Uwaga nieuwzględniona			Ograniczenie możliwości lokalizowania instalacji fotowoltaicznych na gruncie służy zachowaniu ładu przestrzennego.

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) 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 2025 r., poz. 1153 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 Miejskiej,

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 Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych lub przez budżet miasta.

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. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie - południe, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsi Stare Grabie – południe** sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XVI-46/2025 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie – południe.

Obszar planu ma powierzchnię ok. 226,66 ha. Zlokalizowany jest w północno-wschodniej części Gminy Wołomin, na południe od drogi wojewódzkiej nr 634 (ul. Szosa Jadowska). Granica obszaru planu wynika z Uchwały Rady Miejskiej w Wołominie Nr XVI-46/2025 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie – południe. Obszar ograniczony jest od zachodu granicą obrębu geodezyjnego Duczki 06, od północy granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Grabie – północ i granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu - produkcyjnego we wsi Stare Grabie, od wschodu granicą z Gminą Poświętne, od południa zaś granicą obrębu geodezyjnego Nowe Grabie.

Obszar jest zabudowany w niewielkim stopniu – wzdłuż biegnącej przez środek obszaru w kierunku wschód – zachód drogi gminnej (ulica Główna) zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i miejscowo usługowa. Wzdłuż stanowiącej północno-zachodnią granicę obszaru drogi wojewódzkiej 634 (Szosa Jadowska) znajduje się kilka budynków usługowych (szkoła podstawowa, siedziba Ochotniczej Straży Pożarnej, niewielki obiekt handlowy). Kilka budynków mieszkalnych znajduje się w południowo – zachodnim krańcu wsi, przy granicy ze wsiami Nowe Grabie i Duczki przy ulicy Cuchuwiec. W centrum wsi znajduje się stacja uzdatniania wody „Stare Grabie".

Południowa część obszaru planu leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 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, teren objęty niniejszą uchwałą w części środkowej, obustronnie wzdłuż drogi gminnej, jest wskazany pod teren MN1 – teren mieszkaniowy jednorodzinny i zagrodowy. Droga gminna w Studium ma ustaloną klasę (ważniejszej) drogi lokalnej. W części północno-zachodniej, w rejonie drogi wojewódzkiej wyznaczono teren usług celu publicznego U. Tereny położone na północ od terenów zabudowy to tereny rolne R. W Studium wskazano granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Będąca północną granicą opracowania Szosa Jadowska (droga wojewódzka 634) to w Studium droga klasy głównej. Ulica Cichorackiej i jej przedłużenie w kierunku południowym to wg Studium (ważniejsza) droga lokalna.

Południowa część obszaru planu znajduje się w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. 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 południowo-wschodniej części obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego pod usługi sakralne - cmentarz we wsi Nowe Grabie (Uchwała Nr XLVI-192/2017 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 grudnia 2017 r., w którym ustalono przeznaczenie pod tereny rolne. Tereny te leżą w granicach stref ochrony sanitarnej wokół cmentarza, wyznaczonych w odległości 50 m i 150 m od linii rozgraniczających terenu ZC, gdzie obowiązują ograniczenia zagospodarowania określone w przepisach odrębnych. Poza tym obszar opracowania nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Inwestycje realizowane są na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych.

Celem sporządzonego planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, mieszkaniową jednorodzinną lub usługową oraz tereny usług edukacji i usług. Projekt planu ma również za zadanie chronić tereny rolne i tereny leśne przed ekspansją zabudowy realizowanej na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

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), 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 wsi 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) południowa część obszaru leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła), 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 których, w związku z przeznaczeniem ich pod tereny lasów, nie będzie wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne;
   g) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze zlokalizowane są dwa stanowiska archeologiczne, dla których w projekcie

planu określono zasady ochrony. Poza tym w obszarze brak jest obiektów w sferze zainteresowań Konserwatora Zabytków;

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 sporządzenia 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 4 lipca 2025 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W terminie wpłynęło 38 wniosków formalnych do planu (27 wniosków od osób fizycznych i prawnych oraz 11 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, która została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z dokumentacją procedury planistycznej, 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, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz terenów usług edukacji i usług 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.), która potwierdza, że *„trzeba również rozważyć przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych dla obszarów, w których obserwowany jest największy ruch inwestycyjny i wydawanych jest najwięcej decyzji o warunkach zabudowy, a które nie są jeszcze objęte uchwałami ws. przystąpienia do sporządzenia planów*". Uchwała o przystąpieniu do sporządzanie 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. 2024 poz. 1112 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do konsultacji społecznych w dniach od 16 lutego 2026 r. do 26 marca 2026 r. (składanie uwag do 26 marca 2026 r. (włącznie)). W terminie do projektu planu wpłynęło 9 uwag od osób fizycznych, uwagi zawierały łącznie 17 postulatów. Uwagi dotyczące rozwiązań innych niż w projekcie planu nie zostały uwzględnione.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie – południe 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.) i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Wołominie do uchwalenia.

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.