

WYKAZ UWAG Z PROPOZYCJĄ ROZPATRZENIA
zgłoszonych do projektu z korektą wynikającą z podziału projektu planu na części
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie – południe

Uwagi, które nie dotyczą części BCDE zostały oznaczone kursywą

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		Uwagi
						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 „IKP” 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	IKP		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)	dz. ew. 110/2 obr. Stare Grabie	IRN		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

			<i>lub U (teren usług).</i> <i>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.</i> <i>Wielkość działki (ok. 2000 m2) sprawia, że jej jakiekolwiek wykorzystanie rolnicze jest niemożliwe lub co najmniej nieopłacalne.</i> <i>Dla działki nr 111/2 wydano warunki zabudowy na budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych a dla działek nr 110/1 i 111/1 zostało 15.10.2025 wszczęte postępowanie o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku jednorodzinnego mieszkalnego oraz budynku</i>					<i>miejscowych.</i> <i>W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium.</i>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<i>usługowego.</i>					
3.	23.03.2026	<i>osoba fizyczna L. dz. 9649/03</i>	<i>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).</i> <i>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.</i> <i>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</i>	<i>dz. ew. 110/2 obr. Stare Grabie</i>	<i>1RN</i>		<i>Uwaga nieuwzględniona</i>	<i>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.</i> <i>W tym przypadku, przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium.</i>

			<i>działek nr 110/Ii 111/I zostało 15.10.2025 wszczęte postępowanie o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku jednorodzinnego mieszkalnego oraz budynku usługowego.</i>					
4.	23.03.2026	<i>osoba fizyczna L. dz. 9749/03</i>	<i>Wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 190/15 z funkcji RN (teren rolnictwa) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN-U) lub alternatywnie na teren usług (U)</i>	<i>dz. ew. 190/15 obr. Stare Grabie</i>	<i>1RN</i>		<i>Uwaga nieuwzględniona</i>	<i>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. Działka częściowo poza obszarem planu.</i>
5.	25.03.2026	<i>osoba fizyczna L. dz. 10119/03</i>	<i>Wniosek o zmianę zapisów dla działki nr 262 w zakresie: - dopuszczenia maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m, co pozwoli na postawienie</i>	<i>dz. ew. 262 obr. Stare Grabie</i>	<i>3MN-U</i>		<i>Uwaga nieuwzględniona</i>	<i>Parametry zabudowy wyznaczono w nawiązaniu do parametrów zabudowy o podobnym charakterze położonej w sąsiedztwie. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia</i>

			budynku 3 kondygnacyjnego wraz z miejscem na zamontowanie profesjonalnych instalacji wentylacyjnych, - dopuszczenie większej 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.					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 przeznaczaniem MNW, ponieważ wnioskodawca planuje	dz. ew. 421 obr. Stare Grabie	2MNW <i>IRN</i>	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	<i>Nieprzewidziana do zabudowy część działki to ok. 0,3 ha. Zasięg terenu zabudowy od drogi</i>

			realizację budynków mieszkalnych dla siebie i rodziny. Zabudowa o parametrach: maks. PZ 10-20%, min. PBC 25-30%, min. wys. 9-12 m.					<i>ograniczony jest ustaleniami Studium. Ustalane w projekcie planu parametry zabudowy wyznaczono w nawiązaniu do parametrów zabudowy o podobnym charakterze położonej w sąsiedztwie oraz zgodnie ze Studium. Uwaga częściowo uwzględniona poprzez ustalenia planu części B,C,D,E – działka w części objętej planem ma przeznaczenie MNW. Nieuwzględniona w części dot. parametrów.</i>
7.	26.03.2026	osoba fizyczna L. dz. 10276/03	<i>Wniosek o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług w pasie 260 m od ulicy Głównej w stronę wsi Krzywica.</i>	<i>od dz. ew. 416/10 do dz. ew. 190/18 obr. Stare Grabie</i>	<i>2MNW 1RN</i>		<i>Uwaga nieuwzględniona</i>	<i>Szerokość pasa zabudowy wzdłuż ulicy Głównej ograniczona jest przez ustalenia Studium.</i>
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 działalność gospodarczą (dom opieki).	dz. ew. 122 obr. Stare Grabie	2MNW 1RN	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Wskazany w uwadze budynek nie jest ujawniony ani na mapie ani w EGiB. Zgodnie z § 6 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”. <i>Szerokość pasa zabudowy wzdłuż ulicy Głównej ograniczona jest przez ustalenia Studium.</i> 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 <i>1RN</i>	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	<i>Szerokość pasa zabudowy wzdłuż ulicy Głównej ograniczona jest przez ustalenia Studium.</i> <i>Działka częściowo poza obszarem planu.</i>
10.	26.03.2026	osoba fizyczna L. dz. 10298/03	Wniosek o przeznaczenie działki na cele budowlane	dz. ew. 130/4 obr. Stare Grabie	2MNW	Uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona poprzez ustalenia procedowanego projektu planu. Działka znajduje się w całości na terenie MNW.
11.	26.03.2026	osoba fizyczna L. dz. 10298/03	Wniosek o przeznaczenie działki na cele usługowo – budowlane.	dz. ew. 286 obr. Stare Grabie	3MNW <i>3RN</i>	Uwaga uwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie północnej części działki poprzez ustalenia procedowanego projektu planu. Ta część działki znajduje się na terenie MNW. <i>Uwaga nieuwzględniona w zakresie pozostałej części działki. Szerokość pasa zabudowy wzdłuż ulicy Głównej ograniczona jest przez ustalenia Studium.</i>

12.	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.
13.	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.
14.	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.
15.	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.
16.	26.03.2026	osoba	Wniosek o likwidację	obszar planu	tekst planu		Uwaga	Konieczność realizacji

		fizyczna <i>L. dz.</i> <i>10298/03</i>	konieczności wykonania na końcach dróg wewnętrznych placów do zawracania.				niewwzględniona	placów do zawracania służy bezpieczeństwu użytkowników drogi oraz ich wygodzie.
17.	26.03.2026	osoba fizyczna <i>L. dz.</i> <i>10371/03</i>	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 niewwzględniona	Ograniczenie możliwości lokalizowania instalacji fotowoltaicznych na gruncie służy zachowaniu ładu przestrzennego.

Wołomin, dnia 18 września 2026 r.

Z up. Burmistrza
Katarzyna Wójcik
Naczelnik Wydziału Urbanistyki

(podpis Burmistrza Wołomina)