UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie – południe część B, C, D i E

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą nr 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 zmienioną uchwałą XXXI-72/2026 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 6 lipca 2026 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie – południe w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WP-I.4131.167.2026 Wojewody Mazowieckiego z dnia 1 lipca 2026 r. 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 część B, C, D i E, 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; zasady kształtowania krajobrazu;

4) 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)] 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.

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

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

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

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

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

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

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

12) 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) oznaczenie części planu,

d) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem cyfrowym i literowym,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy,

f) kapliczka ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków,

g) strefa ograniczeń zabudowy od lasu,

h) 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;

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

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

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

2) 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;

3) 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;

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

5) 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. 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.

§ 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,

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 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,

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

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

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

5) 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;

6) 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";

7) 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 8;

8) 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;

9) 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.

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

1) minimalna powierzchnia działek:

a) dla terenów MNW – 800 m2,

b) dla terenów MN-U – 1000 m2,

c) dla terenu U – 1000 m2;

2) minimalna szerokość frontu działek:

a) dla terenów MNW – 22 m,

b) dla terenów MN-U – 17 m,

c) dla terenu U – 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: 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) wskazuje się przebieg drogi ponadlokalnej (Szosa Jadowska – poza obszarem planu) jako drogi zapewniającej powiązania z układem zewnętrznym;

2) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogi gminne (poza obszarem planu);

3) 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 m2 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 (poza obszarem planu) na warunkach przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych (poza obszarem planu), w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, 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 terenie U, 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 terenu U: 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 terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1MN-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.

§ 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, o nachyleniu połaci do 45°;

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

Rozdział 4.
Postanowienia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Wołominie

Aneta Adamus

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI STARE GRABIE - POŁUDNIE CZĘŚCI B, C, D i E

CZĘŚĆ E
1U

1MN-U

CZĘŚĆ B
1MNW

3MNW

CZĘŚĆ D

2MNW

CZĘŚĆ C

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI STARE GRABIE - POŁUDNIE CZĘŚCI B, C, D i E

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY skala 1:1000

Załącznik Nr V
do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Wołominie
z dn. ...

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU PLANU
- TERE NIEOZNAKOWANE TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1MNW OZNACZENIE CZĘŚCI PLANU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- U TEREN USŁUG
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- KUPLICZKA LUCTA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY OD LASU
- 21kV WYSOKIEGO NAPIĘCIA (w kablach)

INFORMACJE PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

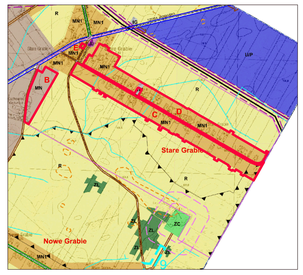
- GRANICE STREFY OCHRONY OŻYWIONEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH CZ.A-C OBSZARU PLANU
- GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - STREFA ZEWNĘTRZNA

INFORMACJE PLANU

- ISTNIEJĄCE UPRZEDZENIE WODNE - RÓW OGÓLNY
- NUMERATOR STACJI TRANSFORMATORSKIEJ

PROJEKT PLANU ZOSTAŁ WYKONANY Z WYKORZYSTANIEM GRZEDZIEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ W POSTACI CYFROWEJ, W SKALACH WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 (STREFY 6 - WYDANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
LICENCJA PUZK 9042-4/94-2005

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



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Oznaczenia:

- GRANICA GMINY

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ

- MU - MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
- MN - MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- MNW - MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE - ZAGRODOWE
- MW - MIESZKANIOWE WIELORODZINNE
- EC - CMENTARZE
- R - TERENY ROLNE
- NZ - TERENY ŁĄK W DOLINACH RZEK
- ZL - TERENY LASÓW
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH(RZEK, CIEKI I ROWY

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKOWO PRZYRODNICZE

- GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- POWIĄZANIA PRZYRODNICZE

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKOWO KULTUROWE

- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

KOMUNIKACJA

- 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 część B, C, D i E

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.**	**10.**	**11.**
1.	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 ilości lokali mieszkalnych w budynku usługowym, zachowując warunek aby powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych nie przekraczała 49%	dz. ew. 262 obr. Stare Grabie	3MN-U		x			Parametry zabudowy wyznaczono w nawiązaniu do parametrów zabudowy o podobnym charakterze położonej w sąsiedztwie. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich

			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.								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.
2.	26.03.2026	osoba fizyczna *L. dz. 10234/03*	Wniosek o zabudowę o parametrach: maks. PZ 10-20%, min. PBC 25-30%, min. wys. 9-12 m.	dz. ew. 421 obr. Stare Grabie	2MNW		x			Ustalone w projekcie planu parametry zabudowy wyznaczono w nawiązaniu do parametrów

										zabudowy o podobnym charakterze położonej w sąsiedztwie oraz zgodnie ze Studium.
3.	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		x			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”.* Nie przewiduje się równorzędnego przeznaczenia usługowego. Funkcja usługowa jest dopuszczona zgodnie z

										przepisami jako lokale wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne (do 30 % pow. użytkowej budynku). Na obszarze objętym planem nie występują wolnostojące budynki usługowe poza jednym budynkiem w trakcie budowy. Uwaga w części uwzględniona poprzez ustalenia planu – działka w części objętej planem ma przeznaczenie MNW.
4.	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		x			Nie przewiduje się równorzędnego przeznaczenia usługowego. Funkcja usługowa jest dopuszczona zgodnie z przepisami jako lokale wbudowane w budynki mieszkalne

										jednorodzinne (do 30 % pow. użytkowej budynku). Na obszarze objętym planem występują wolnostojące budynki usługowe poza jednym budynkiem w trakcie budowy. Uwaga w części uwzględniona poprzez ustalenia planu – działka w części objętej planem ma przeznaczenie MNW.
5.	26.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz. 10298/03*	Wniosek o przeznaczenie działki na cele usługowo – budowlane.	dz. ew. 286 obr. Stare Grabie	3MNW		x			Nie przewiduje się równorzędnego przeznaczenia usługowego. Funkcja usługowa jest dopuszczona zgodnie z przepisami jako lokale wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne (do 30 % pow. użytkowej budynku). Na obszarze

										objętym planem występują wolnostojące budynki usługowe poza jednym budynkiem w trakcie budowy. Uwaga w części uwzględniona poprzez ustalenia planu – działka w części objętej planem ma przeznaczenie MNW.
6.	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		x			Ograniczenie możliwości lokalizacji ogniw fotowoltaicznych do dachów budynków służy zachowaniu ładu przestrzennego w obszarze planu.
7.	26.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz. 10298/03*	Wniosek o obniżenie minimalnego udziału PBC do 40%.	obszar planu	tekst planu		x			Minimalny udział pbc określono w nawiązaniu do parametrów zabudowy o podobnym charakterze położonej w sąsiedztwie.
8.	26.03. 2026	osoba fizyczna *L. dz.*	Wniosek o ograniczenie szerokości dojazdów do działek budowlanych do	obszar planu	tekst planu		x			Szerokość dojazdów do działek ustalono

		10298/03	4,5 m.							jak w innych planach miejscowych w obszarze gminy oraz w nawiązaniu do już wydzielonych dróg wewnętrznych.
9.	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		x			Konieczność realizacji placów do zawracania służy bezpieczeństwu użytkowników drogi oraz ich wygodzie.
10.	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		x			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 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 667 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. ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie – południe część B, C, D i E, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie – południe część B, C, D i E 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 zmienionej, po wydaniu rozstrzygnięcia nadzorczego Nr WP-I.4131.167.2026 Wojewody Mazowieckiego z dnia 1 lipca 2026 r., uchwałą nr XXXI-72/2026 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 6 lipca 2026 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie – południe.

Obszar zlokalizowany jest w północno-wschodniej części Gminy Wołomin, na południe od drogi wojewódzkiej nr 634 (ul. Szosa Jadowska). Granica obszaru planu wynika z uchwały XXXI-72/2026 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 6 lipca 2026 r. Opracowywany projekt planu dotyczy części B, C, D i E. Części te dotyczą terenów, co do których ww. rozstrzygnięciem nadzorczym stwierdzono nieważność uchwały. Obszar planu obejmującego część B, C, D i E ma powierzchnię 51,54 ha.

Obszary B, C i D są zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną i w niewielkim stopniu usługową, Obszary C i D wzdłuż biegnącej pomiędzy nimi w kierunku wschód – zachód drogi gminnej (ulica Główna), a obszar B wzdłuż ul. Cuchuwiec. Obszar E to działka, na której mieści się siedziba Ochotniczej Straży Pożarnej.

Obszar planu leży częściowo 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 2026 poz. 538 ze zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin zatwierdzonego uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ze zm.). W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin, teren objęty niniejszą uchwałą wskazany jest dla części B pod teren mieszkaniowy jednorodzinny z dopuszczeniem usług MN a części C, D i E pod teren mieszkaniowy jednorodzinny i zagrodowy MN1.

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 teren usług.

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 ze zm.), a w szczególności:

1) z 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 bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego, uchwalonego obszaru 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) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3) z 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) na fragmencie obszaru planu występuje Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, w związku z tym dla tej części obszaru w projekcie planu wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające 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 nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w związku z czym nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne;
   g) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze zlokalizowane są dwie kapliczki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których w projekcie planu określono zasady ochrony. Poza tym w obszarze brak jest obiektów w sferze zainteresowań Konserwatora Zabytków;

4) z 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 potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;

7) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego;

8) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

9) z 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;

Części B, C, D i E dotyczyło 13 wniosków.

9) 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;
10) 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 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. 2026 poz. 670 ze zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Projekt planu 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. Do części B, C, D i E odnosiły się 4 uwagi, zawierające w sumie 10 postulatów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie – południe część B, C, D i E 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 związku z podjęciem prac nad ponownym uchwaleniem ustaleń planistycznych dla części terenów, wobec których Wojewoda Mazowiecki w rozstrzygnięciu nadzorczym Nr WP-I.4131.167.2026 z dnia 1 lipca 2026 r orzekł o nieważności pierwotnej uchwały dla części obszaru, odstąpiono od ponownego wystąpienia o opinie i uzgodnienia do właściwych organów oraz ponawiania procedury konsultacji społecznych, ponieważ nie wprowadzono żadnych zmian, a więc ponowienie byłoby nieuzasadnione.

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.