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:
    1) 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,

2) 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,
3) 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:
   1) 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,
   2) 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,
   3) 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,
   4) 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,
   5) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią - w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
   6) 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;
   7) 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.