

**UCHWAŁA NR XIX-38/2016
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia 26 lutego 2016 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w Wołominie
pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2015 r. Dz. U. poz. 199 z późn. zm.) na wniosek Burmistrza Wołomina, po stwierdzeniu wykonania zadań i czynności poprzedzających podjęcie uchwały określonych w art. 14 ust. 5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym – zwanego dalej planem, a którego granice wyznaczają:

- a) od południowego zachodu: oś jezdni ulicy Piłsudskiego,
- b) od południowego wschodu : granica terenu kolejowego,
- c) od północnego wschodu: oś jezdni ulicy Laskowej,
- d) od północnego zachodu: oś jezdni ulicy Armii Krajowej.

2. Granice obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono na załączniku nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Analiza zgodności rozwiązań przewidywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin stanowi uzasadnienie i załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. W związku z podjęciem niniejszej uchwały wyłącza się obszar określony w §1 ust 1 z uchwały nr XXIII-7/2013 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 23 stycznia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Armii Krajowej i Wileńską.

§ 2. Koszty opracowania planu zostaną pokryte z pozycji budżetowej Gminy Wołomin dział 710-71004-4300.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

Leszek Czarzasty

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX-38/2016
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 26 lutego 2016 r.

**ANALIZA ZGODNOŚCI ROZWIĄZAŃ PRZEWIDYWANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W WOŁOMINIE
MIĘDZY ULICAMI PIŁSUDSKIEGO, LASKOWĄ I ARMII KRAJOWEJ
ORAZ TERENEM KOLEJOWYM
Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN**

Niniejsza analiza jest formalnym wypełnieniem wymogu art. 14 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r poz. 199 z późn. zm.): „Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych”.

1. Zasadność przystąpienia do sporządzania planu.

Przystąpienie do sporządzania niniejszego planu miejscowego jest zasadne z następujących powodów:

- 1) Przedmiotowy teren (o powierzchni ok. 6,7 ha) od 2003 roku nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powyższa sytuacja w południowo - zachodniej części terenu skutkuje uciążliwym prowadzeniem działalności inwestycyjnej wyłącznie w trybie indywidualnych decyzji administracyjnych ze wszystkimi ograniczeniami wynikającymi z tego trybu. Natomiast we wschodniej części terenu nie jest możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, w którym na tym terenie nałożono obowiązek opracowania planu miejscowego w związku z przeznaczeniem terenu pod usługi handlu wielkopowierzchniowego.
- 2) Przedmiotowy obszar jest istotny w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej Wołomina: znajduje się w centrum Wołomina. Ponadto uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy szansę przestrzennego i architektonicznego uporządkowania tego fragmentu miasta.
- 3) Wyłączono niniejszy teren z większego opracowania planistycznego (przywołane w uchwale opracowanie planu miejscowego terenu położonego w Wołominie między ulicami Armii Krajowej i Wileńską) do mniejszego planu miejscowego, z uwagi na trwającą przebudowę linii kolejowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą kolejową oraz konieczność przygotowania zagospodarowania terenów w okolicy wyjść ze stacji kolejowej do nowej rzeczywistości. Dlatego konieczne jest przyspieszenie prac nad tym rejonem i wyłączenie go do mniejszego obszaru opracowania planistycznego.

2. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

W obowiązującym aktualnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (uchwała Rady Miejskiej w Wołominie nr VIII-95/2011 z dnia 14 października 2011 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin) obszar przewidziany do objęcia planem położony jest w strefie określonej symbolem MU-S – strefie mieszkaniowo-usługowej-śródmiejskiej. Część tego obszaru jest wskazana pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m².

Przytacza się wytyczne Studium dla terenów MU-S:

„MU-S - mieszkaniowo-usługowe – śródmiejskie

Objemuje obszar miejski otaczający centrum, z zabudową mieszaną: usługową, jednorodzinną i wielorodzinną. W granicach obszaru zlokalizowane są usługi celu publicznego.

W obszarze ustala się przeznaczenie podstawowe:

1. zabudowa jednorodzinna /we wszystkich formach: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa/

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,*
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30%,*
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,*

Ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca w kwartale ulic: Sikorskiego, Lipińskiej, Legionów i 1-go Maja ze względu na wartości kulturowe terenu – dawna parcelacja - osada fabryczna.

2. zabudowa wielorodzinna

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych lub max.18 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, dopuszcza się wprowadzenie wyższej zabudowy lub dominant wysokościowych w oparciu o ustalenia planów miejscowych, jednak nie wyższej niż 8 kondygnacji nadziemnych,*
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 25%,*
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,*

Przeznaczenie dopuszczalne /dla terenów pkt 1 i 2/: towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące, nieuciążliwe, ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej /place,skwery,aleje/ i zieleni osiedlowej oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej. Dopuszcza się sytuowanie usług wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 634 w strefie jej uciążliwości.

3. usługi celu publicznego /lokalnego/: administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej,kultury, rekreacji, utrzymania porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej itp.

4. usługi w zakresie handlu /z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 w granicach wskazanych w zał. nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego/, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biur i admistracji, pośrednictwa, finansów, łączności itp., usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy /dla terenów pkt 3 i 4/:

- maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych lub max.18 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,*
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,*
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do zdefiniowania w mpzp .*

Przeznaczenie dopuszczalne /dla terenów pkt 3 i 4/: jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Ustala się kształtowanie zabudowy miejskiej w oparciu o założenia przestrzenne /place, ulice, ciągi piesze i rowerowe, osie widokowe, dominanty/ .”

Zgodność planowanych rozwiązań projektowych z ustaleniami Studium wymagana jest przez w/w Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym projektanci planu będą zobowiązani dostosować rozwiązania projektowe do ustaleń obowiązującego Studium.

3. Materiały geodezyjne do opracowania planu.

Po podjęciu przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz Wołomina wystąpi o wydanie stosownych kopii mapy zasadniczej, obejmujących opracowywany teren do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Wołominie. Plan i materiały towarzyszące zostaną wykonane w skali 1:1000 i 1:2000 (w zależności od potrzeb).

4. Niezbędny zakres prac planistycznych.

Zakres prac planistycznych będzie zgodny z art. 15 i art. 16 Ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r poz. 199 z późn. zm.). Ponadto do planu konieczne będzie przeprowadzenie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

5. Wykonawca opracowania

Opracowanie projektu planu miejscowego powierza się Zespołowi Pracowni Urbanistycznej w Wydziale Urbanistyki – w ramach posiadanych środków budżetowych. Dopuszcza się zlecenie opracowania podmiotom zewnętrznym w trybie przetargu nieograniczonego lub zapytania ofertowego – w ramach środków budżetowych przypisanych Wydziałowi Urbanistyki.

Opracował:

ZALĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XX-38 /2016
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 26.02.2016 2016
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie
między ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym
— granice terenu objętego uchwałą

