

**UCHWAŁA NR XXXVIII-57/2017
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia 18 maja 2017 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin
w Gminie Wołomin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn.zm.) i art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2016 r. Dz. U. poz. 778 z późn. zm.) na wniosek Burmistrza Wołomina, po stwierdzeniu wykonania zadań i czynności poprzedzających podjęcie uchwały określonych w art. 14 ust. 5 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 miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin – zwanego dalej planem.

2. Obszar planu dzieli się na cztery etapy, które będą odrębnie uchwalane, a których granice wyznaczają:

a) etap **I**:

- od północy: granicą obrębu ew. Wołomin 01,
- od zachodu: granicą obrębu ew. Wołomin 01, północno - zachodnią granicą dz. ew. nr 37 obr. 01, zachodnią granicę dz. ew. nr 37 obr. 01, północno – zachodnią granicą dz. ew. nr 57 obr. 01, zachodnią granicą dz. ew. nr 62 i 63 obr. 01 Wołomin,
- od południa : po osi drogi (dz. ew. nr 68/2 obr. 01 Wołomin),
- od wschodu : po osi drogi – ul. Gościniec w Wołominie,

b) etap **II**:

- od północy: granicą obrębu ew. Czarna 04,
- od zachodu: po osi drogi – ul. Radzymińska
- od południa: po północnej granicy dz. ew. nr 126 i 127 obr. Czarna 04,
- od południowego wschodu i od wschodu: granicą obrębu Czarna 04,
- od północnego wschodu: południowa granica klasoużytków LsVI i południowa i zachodnia granica klasoużytków LsV, i dalej przedłużenie do północnej krawędzi rowu, po północnej krawędzi rowu i przedłużenie do południowej krawędzi obrębu Helenów.

c) etap **III**:

- od północy i wchodu: granicą administracyjną Gminy Wołomin,
- od południa: po osi drogi ul. Chabrowej, dalej do północno- zachodniego narożnika dz. ew. nr 164 obr. Czarna 01 oraz po północnej granicy dz. ew. nr 164 obr. Czarna 01 i ew. nr 6 obr. Czarna 02, i dalej po osi drogi ul. Boryny i osią drogi – ul. 100-lecia.,
- od wschodu: w odległości 233 m od osi drogi (ul. Boryny).

d) etap **IV**:

- od północy: oś drogi – ul. 100-lecia, oś ul. Boryny, północna granica dz. ew. nr 6 obr. Czarna 02 i nr ew. 164 obr. Czarna 01, i dalej do osi jezdni i po osi ul. Chabrowej,
- do zachodu: granicą administracyjną Gminy Wołomin, po osi drogi – ul. Gościniec w Wołominie,

- od południa: oś dróg – ul. Lipowa, ul. Orzechowa, po zachodniej granicy dz. ew. nr 32 obr. Wołomin 03, po osi drogi- ul. Akacjowej,

- od południowego wschodu i od wschodu: oś drogi – ul. Radzymińska, północna granica obrębu ew. Czarna 04, wschodnia granica obr. Helenów,

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 Gminie Wołomin w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin stanowi uzasadnienie i załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Traci moc uchwała nr XXXVIII-270/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 listopada 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedle Górki Mironowskie” położonego pomiędzy granicą administracyjną miasta Kobyłka i ulicami: Kraszewską, Radzymińską, Czarnieckiego we wsi Czarna, ul. Gościniec w Wołominie.

§ 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



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU
- - - GRANICE ETAPÓW SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII-57/2017
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 18 maja 2017 r.

ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCIACH: CZARNA, HELENÓW I WOŁOMIN W GMINIE WOŁOMIN I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ 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 2016 r poz. 778 ze zm.): „Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, burmistrz 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) W większości przedmiotowy teren (o powierzchni ok. 460 ha) od 2003 roku nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Taka sytuacja skutkuje uciążliwym prowadzeniem działalności inwestycyjnej wyłącznie w trybie indywidualnych decyzji administracyjnych ze wszystkimi ograniczeniami wynikającymi z tego trybu.

2) Przedmiotowy obszar jest istotny w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej Gminy Wołomin. Ponadto uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy szansę przestrzennego i architektonicznego uporządkowania tego fragmentu miasta i gminy Wołomin. Ze względu na planowany przebieg drogi ekspresowej S8 i połączenie węzła Wołomin z DW635 przewiduje się wzrost atrakcyjności inwestycyjnej terenów we wsi Czarna. Bezpośredniość połączenia drogowego z trasą o charakterze tranzytowym (Via Baltica) szybko przewyższy dostępne dotychczas połączenia komunikacyjne z Warszawą i wpłynie na szybki rozwój tego obszaru. Przewiduje się zmianę charakteru zabudowy na tym terenie: z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze podmiejskim oraz zabudowy zagrodowej na zabudowę usługową i produkcyjną, z niewielkim udziałem towarzyszącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, która będzie wypierana przez funkcje bardziej uciążliwe. Podobne zmiany charakteru zabudowy obserwuje się już wzdłuż DW635 w kierunku Radzymina w miejscowości Nowy Janków. W dalszej przyszłości przewiduje się dążenie do zabudowy terenów rolnych po zachodniej stronie ul. Boryny w Helenowie jako perspektywicznej rezerwy terenów budowlanych w tym atrakcyjnym komunikacyjnie rejonie. Część obszaru znajduje się na terenach zalewowych rzeki Czarna. Przez teren przebiega magistrała gazowa ze strefą ochronną. Ponadto wskazuje się, że teren ten jest położony w obszarze WOChK.

Połączenie z drogą S8 spowoduje szybki rozwój tego obszaru i lokalizowanie tam obiektów usługowych i produkcyjnych. Towarzyszyć tym funkcjom może funkcja mieszkalna (zasadniczo jednorodzinna), lecz nie powinna ona być priorytetem w tym obszarze. Teren jest w dużej mierze niezainwestowany co daje możliwość elastycznego formowania planów miejscowych.

2. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Na przedmiotowym terenie aktualnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr VIII-95/2011 z dnia 14 października 2011 roku).

Podjęto działania zmierzające do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, która swym zasięgiem obejmuje obszar analizowanego

terenu. Przewiduje się wypracowanie zmiany Studium, która w chwili uchwalenia planu pozwoli osiągnąć zgodność przewidywanych w zmianie planu rozwiązań z ustaleniami Studium.

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 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 2016 r poz. 778 z późn. zm.). Ponadto konieczne będzie przeprowadzenie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w wyniku której zostanie sporządzona Prognoza oddziaływania na środowisko oraz sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

5. Wykonawca opracowania

Opracowanie projektu planu miejscowego powierza się Zespołowi d/s planowania przestrzennego 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.