

INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA oraz ANALIZA UWARUNKOWAŃ

obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin



sporządzona na potrzeby opracowania miejscowego planu
rewitalizacji rejonu ulicy Warszawskiej w Wołominie

(uchwała Nr VI-31/2019 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 marca 2019 r.)

POZNAŃ – WOŁOMIN

kwiecień-maj 2021

ZAMAWIAJĄCY:

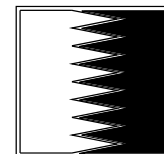
GMINA WOŁOMIN
ul. Ogrodowa 4, 05-200 Wołomin



WYKONAWCA:

ARMAGEDDON BIURO PROJEKTOWE

Robert Barełkowski
ul. Kmieca 10 A, 61-654 Poznań



ARMAGEDDON

prof. nadzw. dr hab. inż. arch. Robert Barełkowski
mgr inż. Łukasz Wardęski
mgr inż. arch. Wiktor Bosowski
inż. Mariusz Roszyk
mgr inż. arch. Łukasz Rosiak
Alicja Barełkowska

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	4
2. POWIĄZANIA Z DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI.....	5
3. SPOSÓB UŻYTKOWANIA I FORMY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	24
4. FORMY, FUNKCJE ORAZ STAN TECHNICZNY ZABUDOWY	26
5. FORMY, FUNKCJE ORAZ STAN ZIELENI	38
6. INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA.....	40
7. URZĄDZENIA I SIECI INŻYNIERYJNO-TECHNICZNE, WYDOLNOŚCI I REZERWY EKSPLOATACYJNE	42
8. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	49
9. ORGANIZACJA RUCHU.....	53
10. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE	55
11. WŁASNOŚĆ TERENÓW	55
12. IDENTYFIKACJA PRZESTRZENI I OBIEKTÓW O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH.....	59
13. POWIĄZANIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE, KOMPOZYCYJNE, KOMUNIKACYJNE I TECHNICZNE	64
14. TERYTORIALIZACJA I PSYCHOLOGIA PRZESTRZENI	66
15. INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA	71

1. WSTĘP

Teren objęty miejscowym planem rewitalizacji rejonu ulicy Warszawskiej w Wołominie (MPR), zgodnie z uchwałą Nr VI-31/2019 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji rejonu ulicy Warszawskiej w Wołominie, znajduje się w centralnej, zurbanizowanej części miasta Wołomin. Obszar zajmuje ok. 9,8 ha co stanowi ok. 0,57% powierzchni miasta, a jego granice wyznaczają od południowego-wschodu: oś ulicy Wileńskiej, od północnego-wschodu: oś jezdni ulicy Legionów, oś jezdni ulicy Żelaznej, dalej przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki ew. nr 4/3 z obrębu Wołomin-29, od północnego-zachodu: tereny kolejowe oraz od południowego-zachodu: oś ulicy Przejazd.

Na obszarze tym obejmującym teren dawnej "Starówki Wołomińskiej" dominuje zabytkowa tkanka miejska z początków XX wieku. Teren ten jest obecnie mocno zurbanizowany, jednak cechuje się wysokim poziomem zdegradowania infrastrukturalnego, technicznego, społecznego i ekonomicznego, który wymaga wielopłaszczyznowych działań naprawczych.

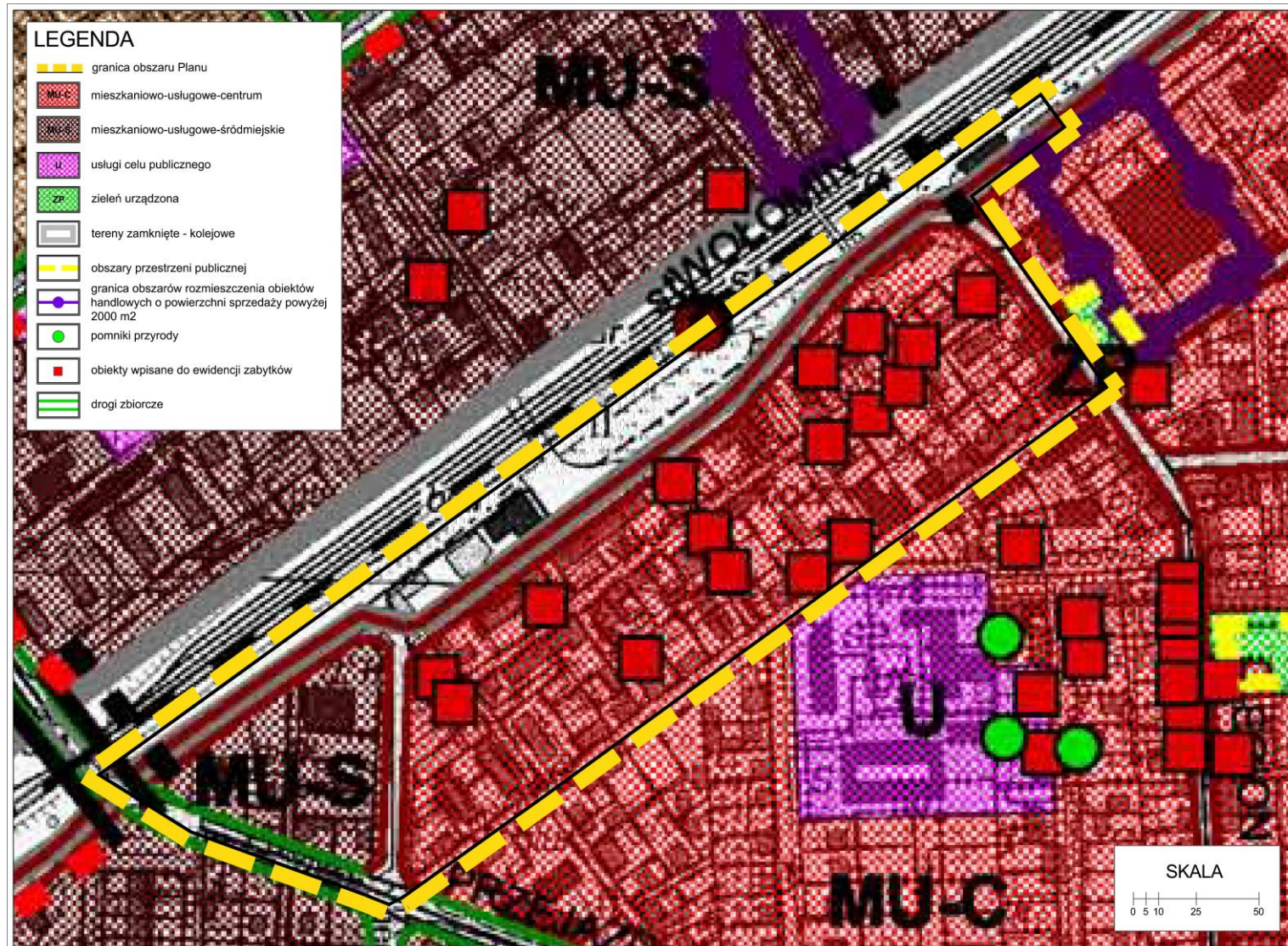
Mamy tu do czynienia z licznymi punktami usługowo-handlowymi, jednak wiele z nich charakteryzuje się niskim poziomem jakości z uwagi na zdegradowany poziom przestrzeni oraz w wielu przypadkach występujące negatywne zjawiska w sferze społecznej. Niezależnie w badanym obszarze mamy do czynienia z terenami i usługami o charakterze publicznym, tj. m.in. skwer Marszałka Józefa Piłsudskiego, skwer przy Pomniku Sybiraków, Powiatowa Biblioteka Publiczna, Powiatowy Urząd Pracy, Środowiskowy Dom Samopomocy czy Poczta.

Teren ten bezpośrednio sąsiaduje z linią kolejową nr 21 Warszawa Wileńska – Wołomin Słoneczna i jednocześnie z linią kolejową nr 6 Zielonka – Kuźnica Białostocka. Z jednej strony z uwagi na lokalizację przy północno-wschodniej części opracowania pasażerskiej stacji kolejowej Wołomin, teren ten jest dobrze skomunikowany pod względem dostępu do tej formy komunikacji, z drugiej z kolei strony ruch kolejowy generuje negatywne oddziaływanie w granicach analizowanego obszaru w postaci hałasu i drgań, oraz sama linia stanowi barierę funkcjonalno-przestrzenną oraz wizualną z uwagi na zlokalizowane wzdłuż linii kolejowej kilkumetrowe ekrany akustyczne. Niezależnie z uwagi na sąsiedztwo stacji kolejowej teren ten skomunikowany jest z publiczną komunikacją autobusową.

2. POWIĄZANIA Z DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN

Na przedmiotowym terenie aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, przyjęte Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XL-75/2002 z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ze zm.) w przeważającej części opracowania Miejscowego Planu Rewitalizacji (jego środkowa i północno-wschodnia część) przewiduje przeznaczenie o profilu mieszkaniowo-usługowym – centrum (MU-C). Z kolei południowo-zachodni fragment projektu MPR (zawarty między ulicami Przejazd, a ulicą Fieldorfa położony jest w przewidzianych w Studium terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej – śródmiejskiej (MU-S), a północno-zachodni pas terenu zawarty w granicach projektu stanowi tereny zamknięte-kolejowe, oznaczone (TZ). Studium uwidacznia również w badanym obszarze liczne obiekty stanowiące zasób dziedzictwa kulturowego ujętego w ewidencji zabytków. Ponadto, stosownie do kierunków rozwoju komunikacji Studium w przedmiotowym obszarze uwidacznia drogę zbiorczą, stanowiącą ulicę Przejazd.



Rys. 1. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin w granicach opracowania MPR

W Studium, dla poszczególnych funkcji występujących w granicach projektu Miejscowego Planu Rewitalizacji, przewidziano następujące formy oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów:

MU-C – mieszkaniowo-usługowe – centrum

przeznaczenie podstawowe:

1. zabudowa mieszkaniowo-usługowa usytuowana pierzejowo, zwarta z usługami w parterach,
2. zabudowa wielorodzinna, z dopuszczeniem usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
3. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa z towarzyszącymi usługami (max. 5 lokali mieszkalnych),
4. usługi celu publicznego: administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, sportu, utrzymania porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, itp.,
5. usługi w zakresie handlu z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biur i administracji, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, a także,
 1. urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 2. utrzymanie i wzbogacenie ogólnodostępnej zieleni urządzonej (parkowej) oraz szpalerów zieleni przyulicznej,
 3. place, ciągi piesze,
 4. budynki gospodarcze tylko w przypadku wymiany zabudowy.

parametry dla nowej zabudowy:

- maksymalna wysokość – 4 kondygnacje nadziemne lub max.14 m do głównej kalenicy, a w przypadku dachów płaskich - do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- dopuszcza się wprowadzenie wzdłuż ul. Wileńskiej wyższej zabudowy lub dominant wysokościowych w oparciu o ustalenia planów miejscowych, jednak nie wyższej niż 10 kondygnacji nadziemnych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w planie miejscowym.

MU-S – mieszkaniowo-usługowe – śródmiejskie

przeznaczenie podstawowe:

1. zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregową,

2. zabudowa wielorodzinna,
 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 wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biur i administracji, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe.
- a także,
1. w zakresie zabudowy jedno i wielorodzinnej towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące, nieuciążliwe,
 2. w zakresie zabudowy usługowej dopuszcza się jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym,
 3. ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej (place, skwery, aleje) i zieleni osiedlowej,
 4. place, ciągi piesze i rowerowe,
 5. urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

parametry dla nowej zabudowy:

ZABUDOWA JEDNORODZINNA

- maksymalna wysokość – 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 planie miejscowym.

ZABUDOWA WIELORODZINNA

- maksymalna wysokość – 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 planie miejscowym.

ZABUDOWA USŁUGOWA

- maksymalna wysokość – 5 kondygnacji nadziemnych lub max.18 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w planie miejscowym.

TZ – tereny zamknięte – kolejowe

Zgodnie z treścią studium tereny zamknięte – kolejowe, są to tereny dla których planów miejscowych nie sporządza się, a w planie miejscowym wnosi się jedynie granice terenów zamkniętych bez zapisu w treści uwarunkowań dotyczących sposobu zagospodarowania. Regulacje te uznawać można było za aktualne na czas uchwalenia Studium, a więc na rok 2011, jednak w obecnym stanie prawnym są one jednak odmienne. Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu (obecnie Ministra Infrastruktury). Położona w granicach planu część działki nr geod. 1/10 wykazana jest w Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz.Urz.MI.2020.38). Tym samym, na podstawie aktualnych przepisów działkę tę można włączyć do objęcia regulacjami planu miejscowego.

Zasób dziedzictwa kulturowego

Dla występujących w granicach opracowania elementów dziedzictwa kulturowego mogą mieć zastosowanie następujące zapisy Studium:

Generalne zasady ochrony:

- zachowanie i konserwacja zabytkowej substancji;
- zachowanie zabytkowego układu urbanistycznego i kompozycji przestrzennej,
- rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych oraz przekształcenia zabytkowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu jak: renowacja i modernizacja, rekonstrukcja fragmentów historycznych, usunięcie elementów zmieniających historyczną kompozycję wyłącznie według wytycznych konserwatorskich,
- zaleca się wymóg poprzedzenia prac planistycznych oraz rewaloryzacyjnych obszarów oceną stanu i funkcjonowania obszaru, opartą na analizach i studiach, łącznie ze studiami krajobrazowymi i panoram,
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe, w tym ograniczenie lokalizowania naziemnych obiektów infrastruktury technicznej, dostosowanie charakteru nowej zabudowy na działkach sąsiednich do obiektów zabytkowych w zakresie skali bryły, podziału elewacji, wysokości itp.
- ograniczenie dowolności w stosowaniu rozwiązań technicznych, materiałów i kolorystyki, w tym nawierzchni, a także materiału roślinnego,
- ograniczenie wprowadzania reklam i informacji wizualnej, również w bezpośrednim sąsiedztwie,
- zakaz podziałów wtórnych działek na których znajdują się obiekty zabytkowe,
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej,
- korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,

- popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury,
- dopuszczenie w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od zasad ochrony określonych w studium, wyłącznie w wyniku przeprowadzenia prac badawczych lub szczegółowych zaleceń konserwatorskich dot. przedmiotu ochrony oraz sposobu i zakresu jego ochrony.

W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- wszelkie działania prowadzone przy obiektach i terenach wpisanych do rejestru zabytków muszą być prowadzone i uzgodnione zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- uzgadnianie zamierzeń i działań inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który na wystąpienie właściciela przedstawia zalecenia konserwatorskie,
- uzyskanie pozwolenia WKZ dla działań inwestorskich realizowanych w obiektach i nieruchomościach wpisanych do rejestru zabytków / również dla których wydanie pozwolenia na budowę nie jest wymagane/.

W odniesieniu do obiektów w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz zidentyfikowanych w opracowanym gminnym programie opieki nad zabytkami:

- ochrona obiektów na zasadach określonych w mpzp /w uzgodnieniu z WKZ/.

Droga zbiorcza – ul. Przejazd

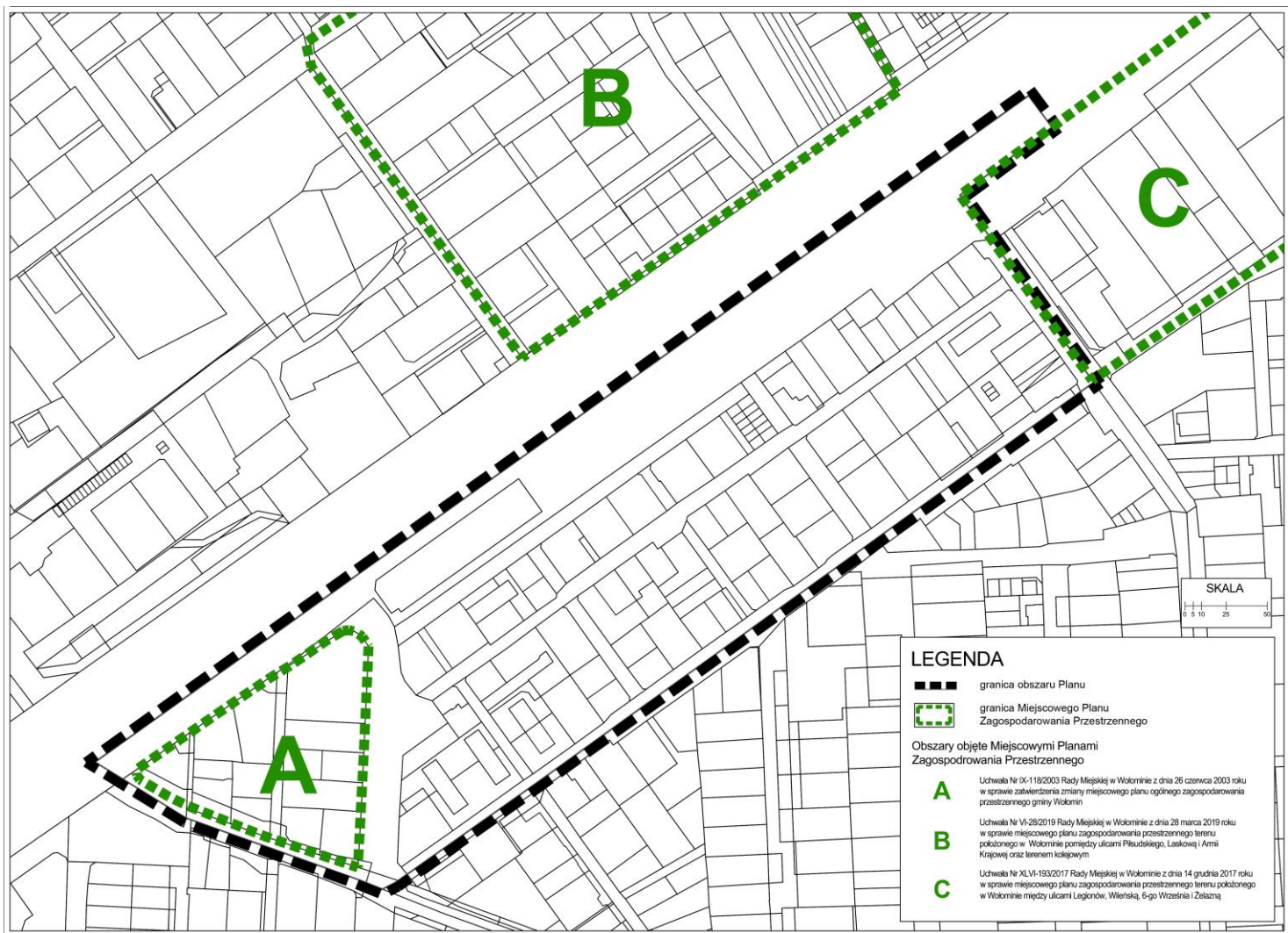
Studium określa ul. Przejazd, przebiegającą w swej osi wzdłuż południowego-zachodu obszaru opracowania jako drogę klasy zbiorczej. Zgodnie z aktualnymi przepisami, tj. zgodnie z brzmieniem rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t. j. Dz. U z 2016 r. poz. 124 ze zm.) ulice zbiorcze (jednojezdniowe) powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających min. 20 m. W przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszczalne jest zmniejszenie tej szerokości pod warunkiem że, szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych oraz po przeprowadzeniu analizy obejmującej: wzajemne rozmieszczenie elementów drogi oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w charakterystycznych przekrojach poprzecznych, sposobu etapowego i docelowego odwodnienia, sposobu wysokościowego rozwiązania ulicy, wpływu istniejącego wartościowego zadrzewienia, podstawowe uwarunkowania hydrogeologiczne i geotechniczne, a w szczególności występowanie gruntów o małej nośności oraz terenów zalewowych, a także podstawowe uwarunkowania ochrony środowiska, a w szczególności sposoby ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniami powietrza.

PLANY MIEJSCOWE

Na przedmiotowym terenie, w zasadniczej jego części, nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wyjątek stanowi teren położony pomiędzy ulicami: Przejazd i Fieldorfa, na którym obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, przyjęta Uchwałą Nr IX-118/2003 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 26 czerwca 2003 r.

Ponadto, przy północno-wschodniej granicy opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną (Uchwała Nr XLVI-193/2017 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 grudnia 2017 roku), natomiast na północ od obszaru opracowania, jednocześnie na północ od terenów kolejowych zlokalizowany jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym (Uchwała Nr VI-28/2019 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 marca 2019 roku).

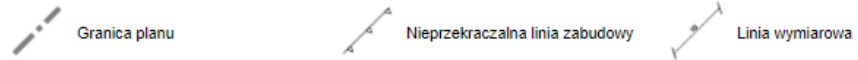
Przedmiotowe plany miejscowe, w zasadniczych swoich ustaleniach dotyczą regulacji w zakresie istniejącej jak i nowoprojektowanej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej o charakterze śródmiejskim, uzupełnionej o tereny usługowe jak i tereny publiczne, w tym tereny drogowe jak i zieleń publiczną.



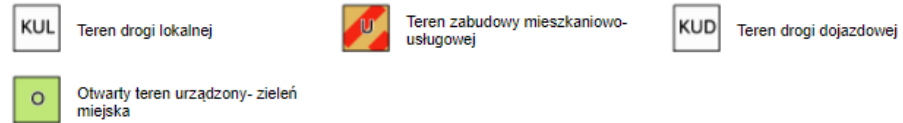
Rys. 2. Lokalizacja obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin w rejonie opracowania MPR

Legenda
dla planu zatwierdzonego uchwałą nr IX-118/2003 z dn. 26.06.2003 r.

OGÓLNE



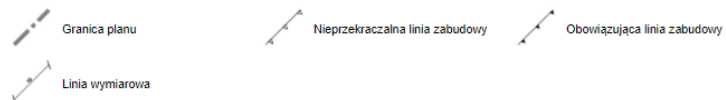
PRZEZNACZENIA TERENU



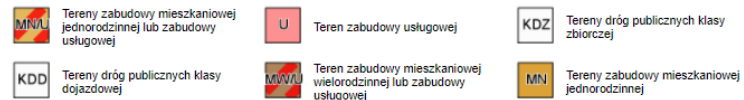
Rys. 3. Ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin - Uchwała Nr IX-118/2003

Legenda
dla planu zatwierdzonego uchwałą nr VI-28/2019 z dn. 28.03.2019 r.

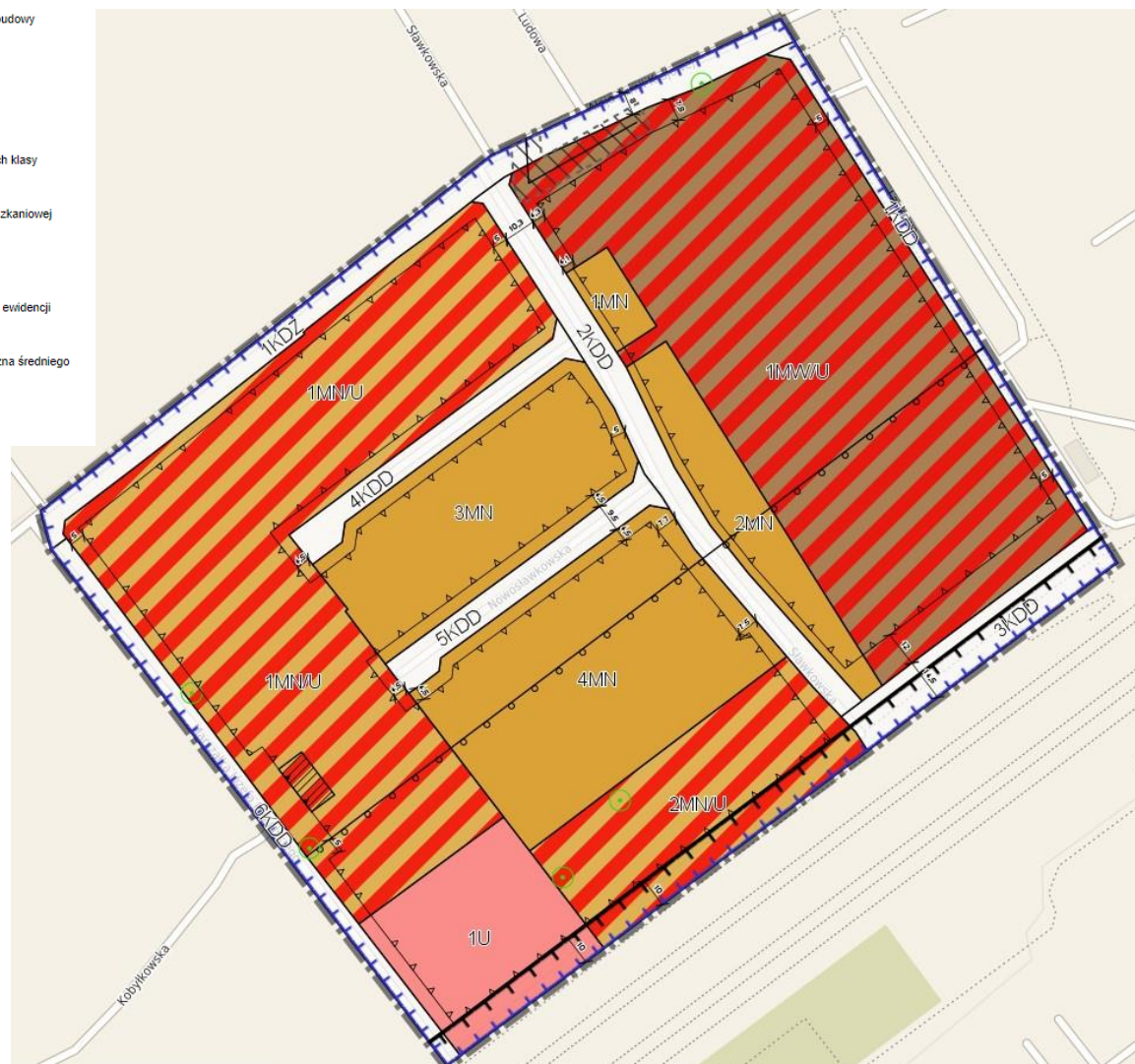
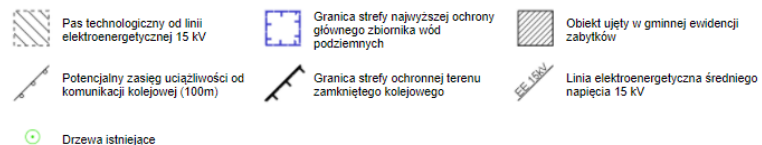
OGÓLNE



PRZEZNACZENIA TERENU



POZOSTAŁE OZNACZENIA

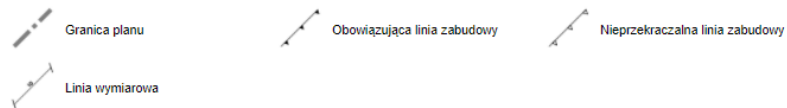


Rys. 4. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym - Uchwała Nr VI-28/2019

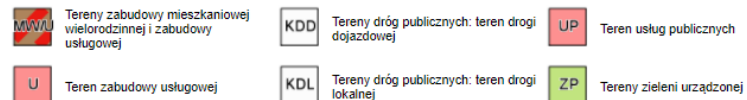
Legenda

dla planu zatwierzonego uchwałą nr XLVI-193/2017 z dn. 14.12.2017 r.

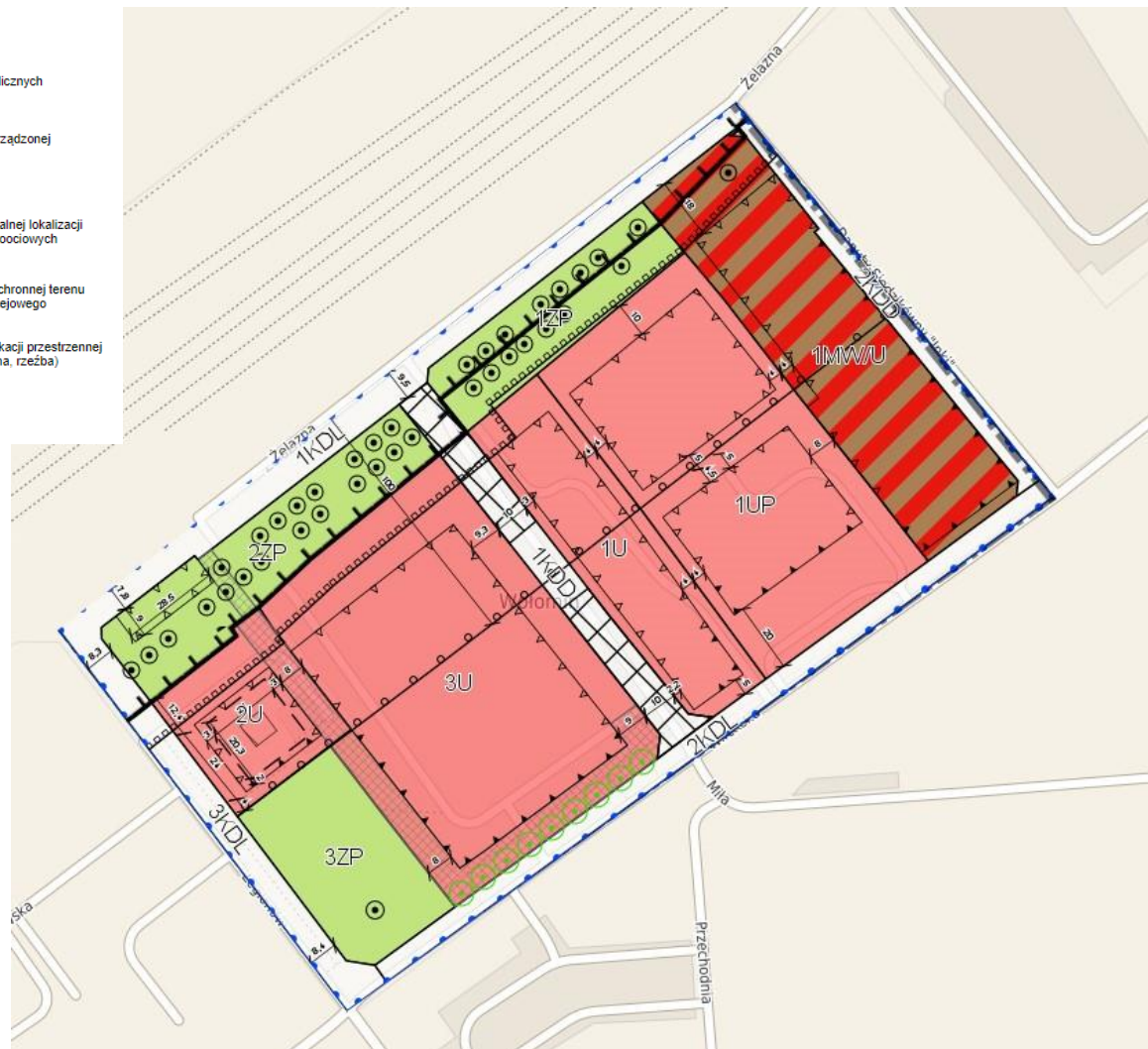
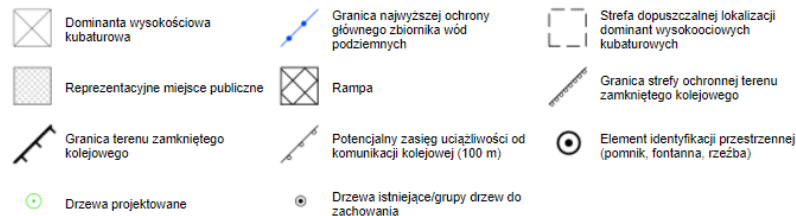
OGÓLNE



PRZEZNACZENIA TERENU



POZOSTAŁE OZNACZENIA

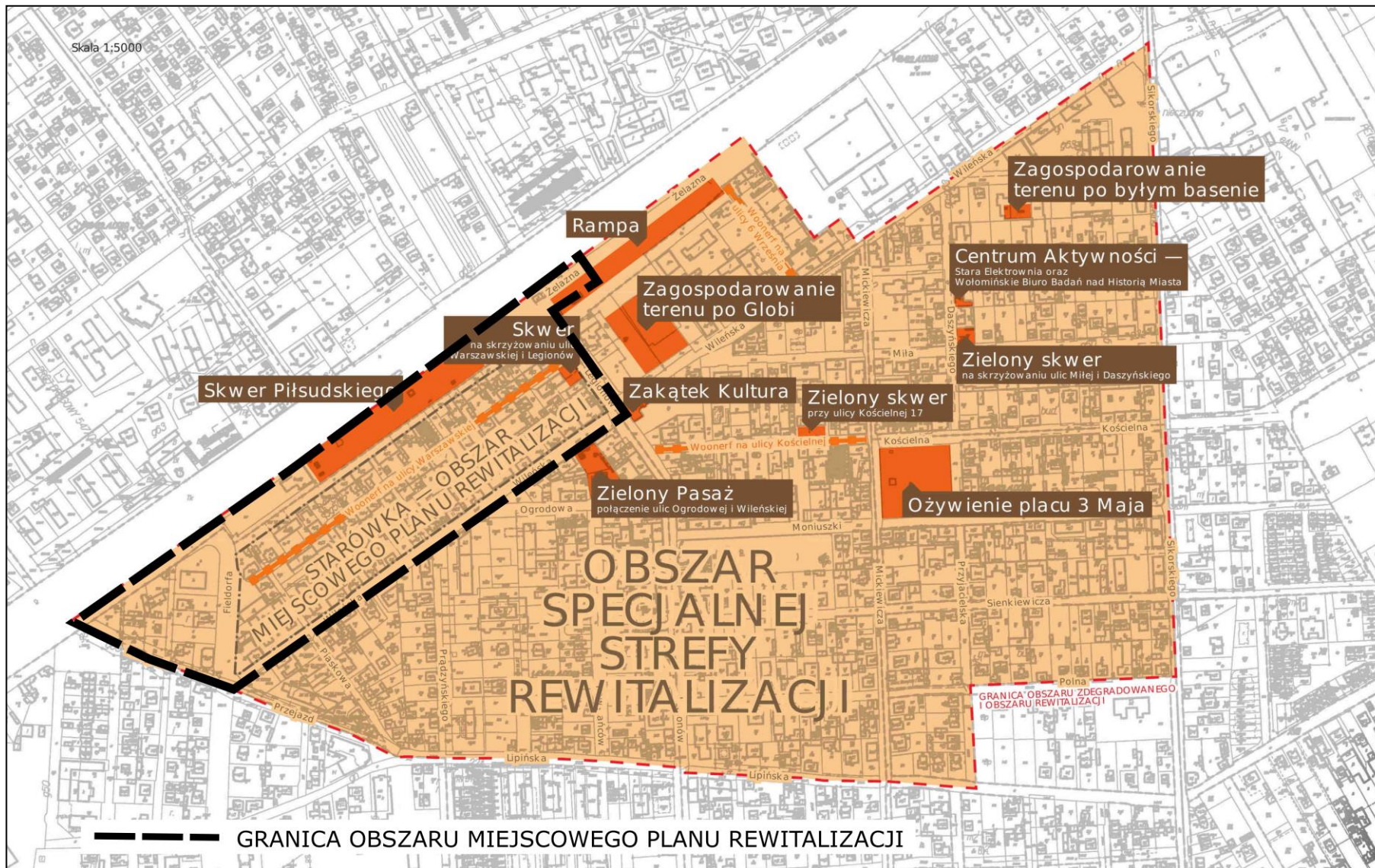


Rys. 5. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną - Uchwała Nr XLVI-193/2017

GMINNY PROGRAM REWITALIZACJI

Teren objęty projektem miejscowego planu rewitalizacji zlokalizowany jest na części obszaru, dla którego Uchwałą Nr XXXIII-18/2017 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 22 lutego 2017 r. przyjęto Gminny Program Rewitalizacji WOŁOMIN 2023 z perspektywą do 2030. Z kolei sam obszar rewitalizacji, tożsamy z granicami obszaru zdegradowanego Gminy Wołomin wyznaczono na mocy Uchwały Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXIX-169/2016 z dnia 24 listopada 2016 r. Całkowita powierzchnia wyznaczonego obszaru rewitalizacji wynosi 58,4 ha, zatem obszar miejscowego planu rewitalizacji mający powierzchnię ok. 9,8 ha stanowi ok. 16,78% powierzchni obszaru rewitalizacji.

Diagnoza negatywnych zjawisk i czynników kryzysowych w obszarze rewitalizacji wykazuje wiele deficytów, z koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, szczególnie ubóstwa i długotrwałego bezrobocia oraz niskiego poziomu wykształcenia osób bezrobotnych, niskim poziomem poczucia bezpieczeństwa wśród mieszkańców, z narastającymi problemami, takimi jak: przemoc, alkoholizm czy wzrost przestępczości. Ponadto obszar ten cechuje się negatywnymi zjawiskami w sferze gospodarczej polegającymi na słabej kondycji lokalnego biznesu i niskim stopniu przedsiębiorczości. Z kolei analiza negatywnych zjawisk w sferze środowiskowej wykazała deficyt zieleni oraz niską jakość powietrza, która wiąże się w głównej mierze z zanieczyszczeniami powodowanymi przez piece węglowe. Istotnymi z punktu widzenia przyszłych ustaleń miejscowego planu rewitalizacji są zdiagnozowane negatywne zjawiska przestrzenno - funkcjonalne, które na badanym obszarze cechują się wysoką koncentracją. Mamy tu zatem do czynienia z problemem braku prawidłowego zagospodarowania przestrzeni, ze złą jakością dróg, ciągów pieszych, również ich organizacją, z brakiem otwartych przestrzeni umożliwiających integrację społeczną, również związaną z kulturą, wypoczynkiem czy rekreacją. W tym kierunku zagospodarowania wymagają dostępne tereny zieleni i place. Z powyższym wiąże się również koncentracja negatywnych zjawisk technicznych, którą cechują złe warunki mieszkaniowe mieszkańców z uwagi na zły stan zabudowy mieszkaniowej, jak i również o innych funkcjach. Negatywne zjawiska upatrywane są także w złym stanie przestrzeni wokół budynków, tj. podwórek czy ogródków, które cechują się silnym zdegradowaniem i zaniedbaniem.



Rys. 6. Granica obszaru miejscowego planu rewitalizacji w kontekście Podstawowych kierunków zmian funkcjonalno-przestrzennych przewidzianych do realizacji w Gminnym Programie Rewitalizacji

W Gminnym Programie Rewitalizacji, przewidziano następujące, istotne z punktu widzenia miejscowego planu rewitalizacji (MPR), przedsięwzięcia rewitalizacyjne:

PRZEDSIĘWZIĘCIE WIODACE

Przedsięwzięcie nr 35: Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego i Miejscowy Plan Rewitalizacji

Lokalizacja: część obszaru rewitalizacji

→ część obszaru MPR

Opis: Przedsięwzięcie polega na przygotowaniu i uchwaleniu na części obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu rewitalizacji. Oba dokumenty planistyczne muszą uwzględniać cele rewitalizacji. Powinny być także rzetelnie skonsultowane ze wszystkimi interesariuszami oraz ekspertami. Od jakości tych dokumentów planistycznych w dużym stopniu zależy czy uda się osiągnąć zakładane cele rewitalizacji. Ze szczególną uwagą należy wziąć pod uwagę zdiagnozowane deficyty obszaru m.in. zwiększenie liczby mieszkańców, miejsca na działalność gospodarczą w przestrzeni - aktywne partery, wydzielone ulice jako zielone strefy uspokojonego ruchu, ochronę zieleni w obszarze, pieszy jako kluczowy użytkownik obszaru, nowe miejsca spotkań i rekreacji, uregulowanie polityki parkingowej.

PRZEDSIĘWZIĘCIA BEZPOŚREDNIE

Przedsięwzięcie nr 12: Preferencje dla określonych branż

Lokalizacja: Obszar rewitalizacji

Opis: Przedsięwzięcie wspiera małą i średnią przedsiębiorczość w obszarze rewitalizacji. Polega na określeniu branż, które w obszarze powinny otrzymać preferencję na prowadzenie działalności. Oprócz preferowania działań już prowadzonych, należy dodatkowo wspierać nowo powstałe działalności oraz branże chronione i zanikające. Należy wspierać m.in. tradycyjne rzemiosło, rękodzieło artystyczne funkcjonujące na terenie obszaru rewitalizacji. Forma wsparcia: przygotowanie i wprowadzenie rozwiązań systemowych dotyczących podatków lokalnych i najmu lokali gminnych.

Przedsięwzięcie nr 15: Przeprowadzenie remontów budynków komunalnych

Lokalizacja: w obszarze MPR następujące obiekty komunalne przy następujących adresach: Legionów 4, Nowa 4, Ogrodowa 1, Warszawska 1, 7, 10, 11, 12, 13, 19, 24, 26, 28, 29, 31, Wileńska 23.

Opis: Przedsięwzięcie polega na przeprowadzeniu remontów w co najmniej 35 budynkach komunalnych znajdujących się na terenie obszaru rewitalizacji. Zakres prac obejmuje m.in. wymianę instalacji sanitarnych, elektrycznych i gazowych, remonty stropów, remonty klatek schodowych, remonty elewacji. Zakłada się, że jeden z remontowanych budynków komunalnych zostanie udostępniony na cele użyteczności publicznej (pomoc społeczna, wsparcie rodzin wykluczonych, sale na spotkania, inicjatywy mieszkańców). Zgodnie z opinią Państwowej Straży Pożarnej remonty budynków będą także polegać na dopasowaniu istniejących budynków do wymogów aktualnych przepisów przeciwpożarowych.

→ Budynek pod adresem Wileńska 23 przewidziany jest do generalnej odnowy (rozbiórka, budowa lub przebudowa) i przeznaczony na cele użyteczności publicznej.

Przedsięwzięcie nr 17: Przebudowa ulic osiedlowych

Lokalizacja: w obszarze MPR ul. Ogrodowa

Opis: Przedsięwzięcie polega na przebudowie wybranych ulic osiedlowych. Wszystkie remonty powinny być skonsultowane z mieszkańcami i zgodne z zasadami kształtowania przestrzeni i wytycznych Planu Ruchu

→ Wołomiński Plan Mobilności / Wołomiński Plan Ruchu – OBECNIE NIEOPRACOWANY – z założenia powinien zawierać lokalny planu ruchu, który będzie uwzględniał wzajemne relacje i oczekiwane sposoby poruszania się po centrum Wołomina (ale także po całym mieście). Plan Ruchu musi uwzględniać potrzeby różnych użytkowników ruchu. Plan Ruchu będzie także zawierać precyzyjnie określoną politykę parkingową, uwzględniającą tranzytowy (punkt przesiadkowy samochód - kolej) charakter centrum Wołomina.

Przedsięwzięcie nr 18: Stworzenie ulic uspokojonego ruchu typu woonerf

Lokalizacja: w obszarze MPR ul. Warszawska

Opis: Przedsięwzięcie zakłada wprowadzenie w obszarze rewitalizacji ulic typu woonerf. Woonerf to uspokojona bezpieczna przestrzeń, która zachęca do spacerów. Jest bezpieczna dla pieszych przy jednoczesnym utrzymaniu ruchu samochodowego. Każdy projekt przebudowy musi być poddany konsultacjom z mieszkańcami.

Przedsięwzięcie nr 21: Skwer Piłsudskiego

Lokalizacja: skwer Piłsudskiego - teren położony przy ulicy Warszawskiej

Opis: Przedsięwzięcie polega na zagospodarowaniu skweru Piłsudskiego. Nowy skwer ma stać się kameralnym miejscem odpoczynku i spędzania wolnego czasu dla mieszkańców obszaru rewitalizacji oraz „poczekalnią” dla osób korzystających ze stacji kolejowej. Jednocześnie teren ma wspierać lokalną przedsiębiorczość poprzez aktywne partery przy ul. Warszawskiej (lokalizowanie usług, w tym m. in. sklepów) oraz możliwość wykorzystania terenu zielonego pod działalność gospodarczą (np. ogródki kawiarniane). Skwer powinien posiadać następujące funkcje: miejsca do siedzenia dla różnych grup wiekowych, miejsca dla rodziców z małymi dziećmi, zazielenione ekrany akustyczne, atrakcje muzyczne (np. grające miejskie meble). Przy projektowaniu rozwiązań można rozważyć ewentualną dyslokację pomnika w bardziej reprezentacyjne miejsce. Projekt zmian powstanie w ramach konkursu architektonicznego oraz po konsultacjach z mieszkańcami.

Przedsięwzięcie nr 28: Zielony skwer na skrzyżowaniu ulic Warszawska / Legionów

Lokalizacja: obszar rewitalizacji - skrzyżowanie ulic Warszawskiej i Legionów

Opis: Przedsięwzięcie polega na stworzeniu w narożniku ulic Warszawskiej i Legionów kieszonkowego terenu zielonego. Kameralnego skwer z kilkoma miejscami do siedzenia w cieniu. Projekt zmian należy skonsultować z mieszkańcami.

➔ PRZEDSIĘWZIĘCIE ZREALIZOWANE

PRZEDSIĘWZIĘCIA POŚREDNIE

Przedsięwzięcie nr 4: Kino podwórkowe

Lokalizacja: Obszar rewitalizacji, w szczególności podwórka kamienic

Opis: Przedsięwzięcie nawiązuje do tradycji kin podwórkowych w Wołominie. Działania powinny polegać na organizowaniu na podwórkach obszaru rewitalizacji cyklicznych seansów filmowych. Przedsięwzięcie ma nie tylko integrować lokalną społeczność, ale także walczyć ze stereotypowym wizerunkiem obszaru. Przedsięwzięcie będzie realizowane w ramach konkursu dla organizacji pozarządowych.

Przedsięwzięcie nr 8: Opracowanie identyfikacji wizualnej Wołomina

Lokalizacja: Gmina Wołomin, w tym obszar rewitalizacji

Opis: Przedsięwzięcie polega na opracowaniu i wdrożeniu systemu identyfikacji wizualnej w Gminie Wołomin, w tym obszarze rewitalizacji. Dla obszaru rewitalizacji i jego procesu zmiany powstanie odrębna identyfikacja wizualna. Konsekwentny system obejmie m.in. tablice z nazwami ulic i numerami budynków, drogowskazy miejskie, tablice informacyjne o obiektach i nowych funkcjach w przestrzeni. Identyfikacja powinna także wspierać kierunki działań rewitalizacyjnych przez podkreślenie centralnej i miastotwórczej roli obszaru.

Przedsięwzięcie nr 19: „Program ławka” – stworzenie różnorodnych miejsc do siedzenia

Lokalizacja: Obszar rewitalizacji

Opis: Przedsięwzięcie polega na zakupie i sukcesywnym instalowaniu w obszarze rewitalizacji mebli miejskich służących do siedzenia i odpoczynku. Priorytetem będzie różnorodność miejsc do siedzenia dostosowana do potrzeb różnych grup użytkowników (seniorów, rodzin z dziećmi, młodzieży itp.). Gmina corocznie będzie zapisywać wydzielony budżet na tworzenie nowych miejsc do siedzenia. „Program Ławka” koordynowany będzie przez Miejskiego Ogrodnika.

Przedsięwzięcie nr 20: Skwer Rampa

Lokalizacja: Teren położony przy ulicy Żelaznej (od ulicy Legionów do ulicy Danuty Siedzikówny "Inki")

→ Przedsięwzięcie zlokalizowane poza MPR lecz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, zatem jest powiązane funkcjonalno-przestrzennie z terenem objętym MPR

Opis: Przedsięwzięcie polega na zagospodarowaniu terenu położonego przy ulicy Żelaznej (od ulicy Legionów do ulicy Danuty Siedzikówny "Inki") na reprezentacyjny teren zielony - miejsce rekreacji i aktywności na świeżym powietrzu. Ostateczny kształt projektu zmian powstanie w ramach konkursu architektonicznego oraz po konsultacjach z mieszkańcami. Skwer powinien posiadać następujące funkcje: miejsca do siedzenia (dla różnych grup wiekowych oraz w cieniu), miejsca do gier ulicznych, „klimatyczne” oświetlenie, nową toaletę, zazielenione ekrany, wiaty rowerowe, stałe miejsca do gastronomii, miejsca na eventy, miejsca aktywności fizycznej (np. mini siłownie), toalety dla zwierząt.

Przedsięwzięcie nr 27: Zielony Pasaż

Lokalizacja: Obszar rewitalizacji – przestrzeń między ulicami Ogrodowa - Wileńska

→ Przedsięwzięcie zlokalizowane poza MPR lecz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, zatem jest powiązane funkcjonalno-przestrzennie z terenem objętym MPR

Opis: Na terenie po Przedsiębiorstwie Wodociągów i Kanalizacji powstanie pieszo-rowerowy łącznik ul. Ogrodowej z Wileńską. Nowy zielony pasaż z kameralnym miejscem odpoczynku w cieniu. Miejsce o dużym potencjale także na plac zabaw i inne formy rekreacji. Projekt zmian musi powstać w ramach konkursu architektonicznego i uwzględniać także oczekiwania mieszkańców.

Przedsięwzięcie nr 29: Zakątek Kultura

Lokalizacja: Obszar rewitalizacji – ulica Wileńska 32

→ Przedsięwzięcie zlokalizowane poza MPR lecz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, zatem jest powiązane funkcjonalno-przestrzennie z terenem objętym MPR

Opis: Przedsięwzięcie polega na przebudowie części terenu parkingu przy Miejskiej Bibliotece Publicznej (przy ulicy Wileńska 32) na zielony teren rekreacyjny. Będzie to miejsce do prowadzenia działań edukacyjnych, lekcji na świeżym powietrzu, czytelnia pod chmurką. Miejsce dla kameralnych koncertów i spotkań autorskich. Projekt zmian zostanie wybrany w ramach trybu konkursowego po konsultacjach z mieszkańcami (w tym czytelnikami biblioteki).

Przedsięwzięcie nr 31: Moje Podwórko

Lokalizacja: Obszar rewitalizacji

Opis: Dofinansowanie zagospodarowania podwórek kamienic na miejsca wspólne dla mieszkańców - zielone ogrody do spędzania czasu wolnego przez mieszkańców, nasadzenia zieleni. Dofinansowanie będą mogły otrzymać projekty skonsultowane z mieszkańcami, wspierające realizację celów rewitalizacji oraz uwzględniające zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

Przedsięwzięcie nr 32: Wołomin Ogrodem

Lokalizacja: Obszar rewitalizacji

Opis: W ramach tego przedsięwzięcia mieszkańcy będą zachęceni do tworzenia w obszarze rewitalizacji własnych ogródków warzywnych, kwiatowych, sadzenia drzew i krzewów. W ramach działania chętni mieszkańcy będą mogli otrzymać sadzonki drzew, kwiatów, krzewów czy paczki z nasionami. Będzie można także otrzymać przydomowe szklarnie.

Przedsięwzięcie nr 34: Murale

Lokalizacja: Obszar rewitalizacji

Opis: To wieloletnie przedsięwzięcie polegające na wprowadzaniu sztuki w przestrzeń obszaru, pod postacią wielkoformatowego malarstwa ściennego. Tematyka murali będzie za każdym razem uzgodniona z mieszkańcami. W trakcie prac nad GPR pojawiały się różne tematy m. in. związane z Zofią Nałkowską, mafią a także różne lokalizacje np. budynek Miejskiej Biblioteki czy Miejskiego Domu Kultury.

Przedsięwzięcie nr 37: Eliminacja źródeł niskiej emisji

Lokalizacja: Obszar rewitalizacji

Opis: Przygotowanie dla właścicieli i zarządców nieruchomości katalogu działań, które przyczyniają się do poprawy wydajności energetycznej budynków. Standardy powinny zawierać zarówno działania inwestycyjne oraz rekomendacje działań mających na celu zmianę negatywnych przyzwyczajeń mieszkańców, tj. ogrzewanie opałem niskiej jakości, brak systematycznych konserwacji instalacji grzewczej. Standardy powinny zawierać także dostępne programy, gdzie można uzyskać wsparcie finansowe na działania obniżające niską emisję. Podłączenie do ciepłociągu miejskiego wszystkich tych budynków, dla których jest to ekonomicznie uzasadnione lub wymiana indywidualnych źródeł ogrzewania na nowsze i bardziej przyjazne środowisku. Gmina Wołomin będzie prowadziła działania informacyjne, edukacyjne w tym obszarze, a także pozyskiwać środki zewnętrzne pozwalające na eliminację źródeł niskiej emisji.

Przedsięwzięcie nr 39: Opracowanie i realizacja programu nasadzeń drzew wysokich i krzewów w obszarze rewitalizacji

Lokalizacja: Obszar rewitalizacji

Opis: Operatorem programu będzie miejski ogrodnik, który określi gatunki preferowanych gatunków drzew i krzewów wraz z propozycjami miejsc przeznaczonych na zadrzewienie. Mieszkańcy będą zachęceni do zgłaszania swoich propozycji zadrzewień. Zieleń wysoka powinna zmniejszać emisję hałasu, tworzyć powierzchnie zacienione, obniżać temperaturę, polepszyć jakość powietrza. Nasadzenia i pielęgnacja drzew – co najmniej 15 drzew wysokich rocznie. Program nasadzeń będzie koordynował miejski ogrodnik.

3. SPOSÓB UŻYTKOWANIA I FORMY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

Zasadniczo sposób użytkowania i zagospodarowania analizowanych terenów odzwierciedlają ustalenia wykazanego w rozdziale 2 ustalenia aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XL-75/2002 z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ze zm.) oraz częściowo zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, przyjętego Uchwałą Nr IX-118/2003 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 26 czerwca 2003 r. I choć dokumenty w swoim założeniu wyznaczają przyszłe kierunki zagospodarowania omawianych terenów, to istniejący już obecnie stan zainwestowania wyraźnie zdeterminował kształt ujętych kierunków tych opracowań. Tym samym ocena istniejącego stanu użytkowania i zagospodarowania terenów wykazuje czytelnie, że głównym, zauważalnym przeznaczeniem jest profil mieszkaniowo-usługowy o charakterze śródmiejskim, z przeważającym udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dominuje tu zabytkowa tkanka miejska z początków XX wieku. Cały teren ten jest mocno zurbanizowany, jednak cechuje się wysokim poziomem zdegradowania infrastrukturalnego, technicznego, społecznego i ekonomicznego. Ponadto należy zauważyć, że północno-zachodni pas terenu stanowi tereny zamknięte – kolejowe, na południe od których znajdują się tereny parkowe, dostępnej publicznie zielni urządzonej (skwer Marszałka Józefa Piłsudskiego), przyległe do obecnie odgradzonej ekranem akustycznym drogi transportu kolejowego (linia kolejowa nr 21 Warszawa Wileńska – Wołomin Słoneczna i linia kolejowa nr 6 Zielonka – Kuźnica Białostocka). W sąsiedztwie parku zlokalizowany jest obiekt administracji publicznej, w postaci budynku Powiatowego Urzędu Pracy wraz z przyległym terenem parkingowym. W zachodniej części opracowania mamy do czynienia z niewielkim skwerem (skwer przy Pomniku Sybiraków), z kolei u zbiegu ulic Warszawskiej i Legionów znajduje się niewielki park kieszonkowy.

Cały układ urbanistyczny oparty jest o wykształconą (aczkolwiek nie w każdym przypadku prawidłowo) siatkę ulic, gdzie główny ruch komunikacyjny zbierany jest przez ul. Wileńską, ul. Legionów oraz ul. Przejazd. To ta ostatnia przeobrażając się w ul. Sasina poprowadzona jest w biegu tunelu pod torami kolejowymi (zachodnia część analizowanego terenu), komunikując tym samym bezkolizyjnie z koleją północną i południową część miasta. Wymienioną wyżej siatkę ulic uzupełniają istniejące, międzykwartałowe, drogi publiczne, tj. ul. Warszawska, Nowa, Szopena i Ogrodowa. Na uwagę zasługuje również sąsiedztwo stacji kolejowej (wschodnia część obszaru), gdzie jednocześnie teren ten skomunikowany jest z publiczną komunikacją autobusową (obecnie w przebudowie). W sąsiedztwie tych związanych z komunikacją publiczną terenów zauważalna jest większa koncentracja punktów usługowo-handlowych, co naturalnie związane jest z większym przepływem osób w tym rejonie.

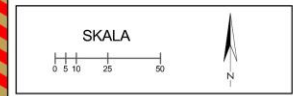
INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKOWAŃ
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin

Analiza zagospodarowania terenów



- LEGENDA**
- granica obszaru Planu
 - Ogólne przeznaczenie terenów
 - zabudowa mieszkaniowa
 - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
 - zabudowa usługowa
 - zabudowa usług administracji publicznej
 - teren zieleni urządzonej (parki, skwery i inne obszary z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią)
 - teren dróg, chodników oraz parkingów
 - teren kolejowy
 - nieużytki

Mapa zasiedzicza w postaci wektorowej pozyskana z siedziby Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 214). Licencja nr POKK 6642.988.2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.



Analiza zagospodarowania terenów

01

4. FORMY, FUNKCJE ORAZ STAN TECHNICZNY ZABUDOWY

ANALIZA FUNKCJONALNA ZABUDOWY

Analiza funkcjonalna istniejącej zabudowy została wykonana na podstawie inwentaryzacji terenowej oraz danych przestrzennych przedstawionych na serwisach internetowych. Analizie zostały poddane obiekty znajdujące się na obszarze opracowania oraz budynki znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie tego terenu.

Ze względu na śródmiejski charakter tej części miasta dominują tu obiekty o przeważającej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (fragmentarycznie jednorodzinnej) i usługowej. Zabudowa mieszkaniowa, zarówno jedno i wielorodzinna, występuje tu w postaci monofunkcyjnej, jak i w funkcji mieszanej z funkcją usługową, która to w przeważających przypadkach ulokowana jest wyłącznie w parterach takich budynków, z nielicznymi wyjątkami, gdzie zabudowie mieszkaniowej towarzyszą więcej niż dwie kondygnacje usług (np. Warszawska 15A-G, Legionów 8, 10 i 12). Zabudowa usługowa występuje tu w postaci licznych obiektów drobnych usług i drobnego handlu, które stanowią m.in. sklepy spożywcze, monopolowe, odzieżowe, usługi gastronomiczne, kosmetyczne, opieki zdrowotnej, finansowe, w tym usługi typu lombard prowadzące również sprzedaż towarów. Lokale oferujące takie usługi występują również jako samodzielne obiekty. Koncentracja drobnych usług i drobnego handlu ma miejsce w dużej mierze w środkowej i północno-wschodniej części analizowanego obszaru co w dużej mierze spowodowane jest oddziaływaniem dworca kolejowego i autobusowego, jak i lokalizacją usług publicznych (przede wszystkim urzędy), co związane jest ze zwiększonym ruchem osób zarówno w komunikacji pieszej i kołowej.

W zachodniej części opracowania mamy do czynienia z dwoma obiektami handlowymi – każdy z nich stanowi salon meblowy – których powierzchnia zabudowy jest zbliżona lub przekracza 400 m². Pierwszy z tych budynków zlokalizowany jest przy ul. Warszawskiej 2, a jego powierzchnia zabudowy wynosi ok. 380 m², z kolei drugi ma swą lokalizację przy ul. Fieldorfa 2D, a jego powierzchnia to ok. 500 m². Z kolei w sąsiedztwie tego ostatniego obiektu (Fieldorfa 2C) ma swoją lokalizację myjnia samochodowa.

W granicach obszaru objętego opracowaniem jak i jego najbliższym otoczeniu znajdują się licznie występujące, niżej wymienione obiekty o charakterze publicznym:

W GRANICACH MIEJSCOWEGO PLANU REWITALIZACJI:

- Powiatowy Urząd Pracy – ul. Warszawska 5A,
- Urząd Pocztowy nr 1 – ul. Ogrodowa 3,

- Powiatowa Biblioteka Publiczna im. Heleny i Stefana Nasfeterów – ul. Ogrodowa 1A,
- Punkt konsultacyjny Ośrodka Pomocy Społecznej – ul. Warszawska 8,

POZA GRANICAMI MIEJSCOWEGO PLANU REWITALIZACJI:

- Miejska Biblioteka Publiczna im. Zofii Nałkowskiej – ul. Wileńska 32,
- Starostwo Powiatowe – Prądyńskiego 3,
- Urząd Miejski – ul. Ogrodowa 4,
- Sąd Rejonowy, Prokuratura Rejonowa – Prądyńskiego 3a,
- Urząd Skarbowy – Przejazd 2.

Cały obszar uzupełniony jest zabudową garażową/gospodarczą oraz techniczną. Zabudowę garażową i gospodarczą reprezentują występujące tu głównie na tyłach kamienic murowane, drewniane bądź metalowe obiekty garażowe, a także murowane bądź drewniane szeregowo, niewielkie zewnętrzne komórki lokatorskie. Do grupy obiektów technicznych zaliczamy także zabudowę towarzyszącą infrastrukturze elektroenergetycznej oraz wodociągowo-kanalizacyjnej w postaci trafostacji i przepompowni.

Mamy tu również do czynienia z budynkami nieużytkowanymi, lecz ich historia, obecny stan zachowania, bądź przyszły sposób użytkowania pozwala zdefiniować ich możliwy przyszły status:

- Orwida 3A – budynek usługowy, nieużytkowany – do rozbiórki,
- Wileńska 9 – budynek mieszkaniowy wielorodzinny, niezamieszkały – do rozbiórki,
- Wileńska 15A – budynek mieszkaniowy jednorodzinny, niezamieszkały – do remontu (wskazana rozbiórka ze względu na kontekst przestrzenny),
- Szopena 1 – budynek mieszkaniowy wielorodzinny, niezamieszkały – do rozbiórki,
- Warszawska 15 – budynek mieszkaniowy wielorodzinny, niezamieszkały – do generalnego remontu lub rozbiórki,
- budynek sąsiedni z budynkiem Warszawska 15 – budynek gospodarczy, nieużytkowany – do rozbiórki,
- Legionów 2 – budynek mieszkaniowy wielorodzinny, niezamieszkały – do generalnego remontu lub rozbiórki,
- Wileńska 29A – budynek usługowy, nieużytkowany – wyremontowany, gotowy do użytkowania.

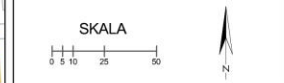
INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKWAŃ
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin

Analiza funkcji zabudowy



- LEGENDA**
- granicz obszaru Planu
 - nieużytkowane budynki
 - budynki wyburzone
 - Funkcje zabudowy**
 - mieszkania jednorodzinna
 - mieszkania wielorodzinna
 - mieszkania jednorodzinna i usługowa
 - mieszkania wielorodzinna i usługowa
 - usługowa
 - Pozostałe obiekty**
 - garaż
 - inne w tym techniczny

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 214). Licencja nr POKK.6642.988.2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.



INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA oraz ANALIZA UWARUNKOWAŃ obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie Gmina Wołomin

Analiza rodzajów usług



LEGENDA

--- granica obszaru Planu
 budynki wyburzone

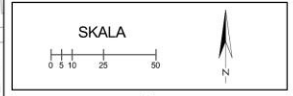
Usługi handlowe

- sklepy spożywcze
- sklepy monopolowe
- sklepy odzieżowe
- sklepy meblowe
- inne

Pozostałe usługi

- obiekty i tereny publiczne
- Powiatowy Urząd Pracy
- Powiatowa Biblioteka Publiczna im. Heleny i Stefana Naszeterów
- Urząd Pocztowy nr 1
- Punkt konsultacyjny Ośrodka Pomocy Społecznej
- Miejska Biblioteka Publiczna im. Zofii Nałkowskiej
- Starostwo Powiatowe
- Urząd Miejski
- Sąd Rejonowy, Prokuratura Rejonowa
- Urząd Skarbowy
- gastronomiczne
- kosmetyczne
- opieki zdrowotnej
- finansowe
- lombard
- myjnia
- inne

Mapa zasiedlona w postaci wektorowej przygotowana została za Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr POCiK 6642988.2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.



ANALIZA WYSOKOŚCI ZABUDOWY

Analizowany obszar charakteryzuje się zróżnicowaną wysokością zabudowy. Występują tu zabudowania zarówno jedno, dwu, trzy, cztero oraz pięciokondygnacyjne, w zasadniczej części obszaru (z nielicznymi powtórzeniami w sąsiedztwie) mieszając się ze sobą tworząc mało czytelną strukturę wysokościową.

W przeważającej części zabudowę jednokondygnacyjną reprezentują licznie występujące na badanym obszarze zabudowania o charakterze technicznym, garażowym, murowane bądź drewniane szeregowe komórki występujące w sąsiedztwie kamienic czy też wolnostojące budynki usługowe. W zabudowie jednokondygnacyjnej mieszkaniowej mamy do czynienia wyłącznie z pięcioma obiektami. Trzy z nich ulokowane są przy ul. Wileńskiej 11, 15 i 15A, kolejne przy ul. Warszawskiej 3 oraz Orwida 1.

Zabudowa dwukondygnacyjna to z kolei blisko trzydzieści obiektów o funkcji mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, usługowej, bądź mieszkaniowo-usługowej rozlokowanej nierównomiernie na całym analizowanym obszarze. Jedynymi wyróżniającymi się miejscami koegzystencji zabudowań dwukondygnacyjnych jest południowo-zachodni kwartał zabudowy, pomiędzy ul. Fieldorfa i Przejazd, gdzie mamy do czynienia z obiektami o charakterze mieszkaniowym jednorodzinny, z towarzyszącymi usługami. Innym miejscem koncentracji takiej zabudowy jest rejon zbiegu ul. Warszawskiej i Szopena, tj. trzy budynki w zabudowie pierzejowej przy ul. Warszawskiej 18 i 20, trzeci pod adresem Szopena 1 oraz zlokalizowane już w kolejnym sąsiednim kwartale dwa budynki, jeden pod adresem Szopena 2, drugi Warszawska 16. Trzecim miejscem koncentracji zabudowy dwukondygnacyjnej jest północno-wschodnia część opracowania, gdzie mamy do czynienia z czterema „zlepionymi” ze sobą budynkami usługowymi o substandardowym charakterze.

Najliczniejszą reprezentacją na badanym obszarze stanowią zabudowania trzykondygnacyjne. Można tu się doszukać blisko czterdziestu obiektów o takiej liczbie kondygnacji. Oprócz jednego obiektu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanego przy ul. Cementowej 5, mamy tu do czynienia w przeważającej części z trzykondygnacyjnymi budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi bądź wielorodzinnymi z usługami zlokalizowanymi w parterach budynków, których lokalizacja ujawnia się w każdym z kwartałów zabudowy, zlokalizowanych w granicy badanego obszaru, na północny-wschód od ul. Fieldorfa. Zabudowa ta, jak już wspomniano, wymieszana jest z obiektami o innych wysokościach. Wyjątek stanowi kwartał pomiędzy ulicami Warszawska-Szopena-Warszawska-Nowa, gdzie oprócz towarzyszących jednokondygnacyjnych zabudowań technicznych mamy do czynienia z powtarzalnymi budynkami w zabudowie pierzejowej. Na obszarze mamy również do czynienia z trzema obiektami trzykondygnacyjnymi, w których prowadzona jest wyłącznie działalność usługowa bądź handlowa. Obiekty te znajdują się przy ul. Wileńskiej 1 (nowy budynek), a także przy ul. Ogrodowej 1A (obiekt użyteczności publicznej – biblioteka) i Ogrodowej 3 (poczta).

Zabudowania czterokondygnacyjne zasadniczo sprowadzają się do koncentracji w dwóch obszarach. Pierwszy z nich obejmuje zabudowę pierzeją w ciągu ul. Wileńskiej, od nr 25 (w kierunku ul. Legionów), poprzez nr 27, 29, aż do numeru 29A, dalej w kierunku północnym dalszy ciąg zabudowy pierzeje czterokondygnacyjnej, poprzez nr 12A, 12 i 8, z wyłączeniem dzielącego dwa ostatnie obiekty trzykondygnacyjnego budynku zlokalizowanego pod adresem Legionów 10. Kolejną grupą skoncentrowanych, lecz w tym przypadku niezwartych, obiektów o czterech kondygnacjach zauważamy w postaci wolnostojących bloków mieszkaniowych wielorodzinnych, usytuowanych równolegle względem siebie pod adresem Wileńska 3, 5 i 7, którym towarzyszy prostopadle względem nich usytuowany blok mieszkalny zlokalizowany pod adresem Warszawska 8. W omawianym obszarze występują jeszcze dwa obiekty czterokondygnacyjne. Pierwszy z nich (Warszawska 14) tworzy wspólnie pierzeję z innymi obiektami, drugi z kolei, zlokalizowany pod adresem Warszawska 15A-G tworzy dysfunkcyjny konglomerat usługowo-mieszkaniowy.

Zabudowę pięciokondygnacyjną reprezentują na badanym obszarze wyłącznie dwa obiekty, które to stanowią blokowe zabudowania mieszkaniowe wielorodzinne. Pierwszy z nich, zlokalizowany jest (niemal naprzeciw Powiatowego Urzędu Pracy) przy ul. Warszawskiej 5, drugi przy ul. Warszawskiej 32.

Otoczenie obszaru opracowania również cechuje się podobnym zróżnicowaniem i jednocześnie przemieszaniem obiektów o zróżnicowanych wysokościach. Występują tu zatem zabudowania o wysokości od jednej do pięciu kondygnacji, z jedynym wyjątkiem, który stanowi część obiektu Sądu Rejonowego/Prokuratury Rejonowej w Wołominie, posiadający wysokość sześciu kondygnacji naziemnych.

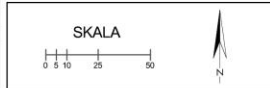
INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKWAŃ
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin

Analiza wysokości zabudowy



- LEGENDA**
- granica obszaru Planu
 - ☒ budynki wyburzone
 - Liczba kondygnacji budynków
 - ☐ zabudowa jednokondygnacyjna
 - ☐ zabudowa dwukondygnacyjna
 - ☐ zabudowa trzypiękondygnacyjna
 - ☐ zabudowa czterokondygnacyjna
 - ☐ zabudowa pięciokondygnacyjna
 - ☐ zabudowa sześciokondygnacyjna

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr POKK.6642.988.2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.



Analiza wysokości zabudowy **04**

ANALIZA WALORYZACJI ZABUDOWY

Obszar objęty planem rewitalizacji został poddany analizie waloryzacji w dwóch kategoriach: ocenie stanu technicznego oraz ocenie wizualnej zabudowy. Budynek zbadane podczas przeprowadzenia waloryzacji technicznej zostały skategoryzowane w pięciu klasach: bardzo dobry, dobry, średni, zły oraz bardzo zły stan techniczny. Podczas oceny uwzględniono ogólną kondycję budynku w stosunku do zabudowy sąsiadującej, stan elewacji, dachu, stolarki okiennej, tarasów/balkonów oraz towarzyszącej infrastruktury. Waloryzacja wizualna ma na celu typizację zabudowy pod względem oceny estetycznej w przestrzeni zurbanizowanej. Oceniono oddziaływanie wyglądu budynków na otoczenie biorąc pod uwagę takie aspekty jak stan techniczny i wiek budynku, kształt, kolor elewacji i dachu, jakość użytych materiałów i wykończenia, stolarkę okienną, ornamentację, wygląd infrastruktury towarzyszącej, estetykę szyldów i reklam, w tym ich ilość, oraz zagospodarowania przestrzeni wokół budynku (m.in. zieleń, ogrodzenie, ciągi piesze, mała architektura). Ocenione budynki przypisano do jednej z pięciu grup odczuć: bardzo negatywnej, negatywnej, neutralnej, pozytywnej lub bardzo pozytywnej.

Waloryzacja techniczna budynków na obszarze opracowania charakteryzuje się zasadniczo złym lub bardzo złym stanem technicznym. Dotyczy to większości budynków wzniesionych przed 1939 rokiem, których zdecydowana większość przetrwała do czasów obecnych w niezmięnionej formie, bez dokonywanych zauważalnych modernizacji. Zabudowa powojenna cechuje się tu zasadniczo dobrym stanem technicznym, co związane jest z faktem jej dobrego zachowania, ale też z faktem, że część z nich podlegała jednak pewnym działaniom inwestycyjnym na przełomie lat.

Istotnym problemem oceny technicznej przestrzeni jest tu konieczność zakwalifikowania większości obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, tj. obiektów technicznych, garażowych, komórek, jako obiektów o bardzo złym stanie technicznym, jak i w dalszej ocenie również o negatywnej ocenie estetycznej. Powyższe wynika z faktu zarówno braku prowadzenia administracji nad tymi obiektami, użytkowania ich w sposób niezgodny z przeznaczeniem, ale i też (ze względu na ich stan) zaniedbywania przez samych użytkowników. Zauważalne jest tu zjawisko dywersyfikacji zabudowy w granicach działki bądź kwartału, gdzie budynki mieszkalne oraz usługowe są w lepszym (nie zawsze dobrym) stanie technicznym, a budynki gospodarcze czy garaże, które często są zlokalizowane w głębi działek/kwartałów cechują się bardzo złą kondycją.

Zauważalnym jest, że na całym badanym obszarze tylko niewielka część elementów budynków, takich jak elewacje, dachy, stolarka okienna oraz towarzysząca infrastruktura są nowe bądź na bieżąco konserwowane. Dominującymi czynnikami, powodującymi niższą kwalifikację budynków, były najczęściej zły stan elewacji oraz dachu. Często, ze względu na zaniedbania oraz upływ czasu, można zaobserwować zły stan ścian fundamentowych (zawilgocenie murów). W ostatniej kategorii budynków o bardzo złym stanie technicznym (obok budynków technicznych i

garażowych) należy w szczególności wykazać obiekty zlokalizowane przy ul. Orwida 3A, Wileńskiej 9, Warszawskiej 15 wraz z budynkiem sąsiednim oraz budynek przy ul. Legionów 2. Są to najczęściej obiekty popadające lub będące w ruinie i wymagające natychmiastowego, całkowitego remontu bądź rozbiórki ze względu na stwarzające zagrożenie dla osób postronnych, jak i wpływające wysoko na degradację przestrzeni.

**INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKWAŃ**
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin

Waloryzacja techniczna



LEGENDA

- granica obszaru Planu
- budynki wyburzone

Stan techniczny zabudowy

- bardzo zły
- zły
- średni
- dobry
- bardzo dobry

Miła zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (Dz. U. z 2021 r., poz. 214). Licencja nr PCDK/6642/988/2021_143405_2_K38 z dnia 17.03.2021 r.

SKALA



Waloryzacja
techniczna

05

Estetyka zabudowy znajdującej się na obszarze analiz w kategorii waloryzacji wizualnej jest głównie odczuwana jako negatywna lub bardzo negatywna. Obiekty, za wyjątkiem historycznej części Starówki w obrębie części ul. Warszawskiej, są mocno zróżnicowane pod względem parametrów zabudowy (geometria dachów, typ zabudowy, kolor i rodzaj elewacji). Budynki pełniące funkcję mieszkalną, usługową lub mieszkalno-usługową są budynkami zarówno niskimi jak i wysokimi w odniesieniu do sąsiadującej zabudowy, posiadającymi od jednej do pięciu kondygnacji, gdzie mieszają się różne typologie zabudowy.

Mamy tu do czynienia zarówno z odbieraną pozytywnie (w kontekście miejsca) zabudową pierzejową, ale i też z zaburzającą jej wizerunek chaotycznie rozlokowaną zabudową wolnostojącą o bardzo zróżnicowanej kubaturze. Kolory elewacji są miejscami mało zróżnicowane, przeważają odcienie żółci, zieleni, szarości i kolory ziemi, jednak miejscowo występujące elewacje ceglaste są przez ten gradient często zaburzane, zubażając wizualny odbiór tej historycznej przestrzeni zurbanizowanej.

Między stanem technicznym budynku a jego estetyką występuje silna korelacja. Zdecydowana większość obiektów będących w złym stanie technicznym odpowiada neutralnemu lub negatywnemu spostrzeganiu jego estetyki. Skutkuje to bardzo zbliżonym rozkładem zabudowań w obydwu analizach waloryzacji. Zarówno w analizie stanu technicznego zabudowy, jak i w analizie estetyki analizowany obszar cechuje się negatywnym lub neutralnym odbiorem wizualnym. Odczucia pozytywne nasilają się (częściowo) wzdłuż ul. Wileńskiej, u zbiegu ul. Legionów. Wrażenie pozytywne, jednakże złudne, można również doznać częściowo w rejonie zabudowań blokowych w zachodniej części analizowanego obszaru, gdzie odczucia jakości przestrzeni i stan techniczny zabudowy ocenić można wysoce wyżej niż przestrzeń i zabudowania historycznej tkanki Starówki. Ze względu na charakter analizowanego obszaru, jako fragmentu historycznej części miasta o zauważalnej skali niskiego poziomu i jakości życia, rozwinął się drobny handel detaliczny prowadzony na niewielkich straganach, w prowizorycznych małych obiektach gospodarczych / tymczasowych stoiskach usytuowanych zasadniczo w dziedzińcach / tyłach działek. Negatywnymi skutkami prowadzonej w ten sposób działalności gospodarczej jest zaburzenie ładu przestrzennego, zwiększenie niebezpieczeństwa związanego z ruchem kołowym oraz zaburzenie estetyki analizowanego miejsca. Dodatkowo na negatywne spostrzeganie przestrzeni publicznej ma wpływ nadmiar reklam oraz ich wygląd, który poprzez swoje rozmiary, krzykliwe barwy i usytuowanie w przestrzeni wprowadza nieład oraz chaos zarówno wizualny jak i informacyjny.

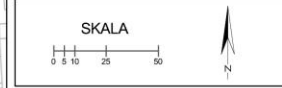
INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKWAŃ
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin

Waloryzacja wizualna



- LEGENDA**
- granicza obszaru Planu
 - budynki wyburzone
 - Waloryzacja estetyczna (wizualna) zabudowy
 - bardzo negatywna
 - negatywna
 - neutralna
 - pozytywna
 - bardzo pozytywna

Mapa zasobnicza w postaci wektorowej pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o informatyzacji procesów administracyjnych (Dz. U. z 2021 r. (poz. 214), Licencja nr: PODK/6642/988/2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.



Waloryzacja
wizualna

06

5. FORMY, FUNKCJE ORAZ STAN ZIELENI

Na analizowanym obszarze wyróżniającym się terenem zieleni jest stanowiący przestrzeń publiczną skwer Marszałka Józefa Piłsudskiego zlokalizowany w środkowo-północnej części analizowanego obszaru. Mamy tu do czynienia zarówno z przestrzenią zieleni niskiej, w postaci trawników i klombów, zielenią średniego piętra w postaci fragmentarycznie występujących żywotników, zarówno w części północno-wschodniej, jak i południowo-zachodniej skweru oraz zielenią wysoką która reprezentuje tutaj potrójna aleja grabowa. W części południowo-zachodniej, tuż na zapleczu pomnika Józefa Piłsudskiego, mamy do czynienia z urozmaiconą szatą roślinną, gdzie występują rośliny zarówno iglaste jak i liściaste. Mamy do czynienia w tym obrębie m.in. z sosną, świerkiem, żywotnikiem, brzozą, grabem, czy wierzbą żałobną (płaczącą). Jako kolejną przestrzeń publiczną z terenami zielonymi można wskazać skwer przy Pomniku Sybiraków, tu jednak szata roślinna jest uboga. Oprócz topoli i dwóch mniejszych krzewów uwidoczniona jest tu wyłącznie zieleń niska – trawiasta. Ponadto, wśród terenów zieleni publicznej mamy do czynienia z uporządkowanym obecnie parkiem kieszonkowym, zlokalizowanym u zbiegu ulic Warszawskiej i Legionów, z występującą zielenią niską (trawniki i klomby) oraz z zadrzewieniami. Pozostałe, występujące fragmentarycznie tereny zieleni publicznej stanowią głównie roślinność trawiastą, fragmentarycznie zadrzewioną, towarzyszącą ciągom komunikacyjnym. Z kolei największe połacie zieleni o charakterze prywatnym występują w południowo-zachodniej części badanego obszaru, by w zauważalny sposób wygaszać się w kierunku północno-wschodnim, co w naturalny sposób jest konsekwencją większego stopnia zurbanizowania drugiej wskazanej części obszaru. Ogólny stan szaty roślinnej publicznej jest średni, natomiast tereny zieleni prywatnej w znakomitej większości są w złym stanie zdrowotnym. Zieleń prywatna pozostawiona jest tu odłogiem, roślinność trawiasta w miejscach mniej dostępnych nie podlega pielęgnacji przeobrażając się w dziką, segetalną roślinność. W innych przypadkach z kolei zieleń trawiasta podlega wydeptywaniu, bądź zanika w wyniku przemieszczania bądź postoju pojazdów. Drzewa na badanym obszarze są na ogół w dobrym stanie zdrowotnym, lecz zauważalna jest mała liczba krzewów.

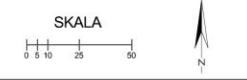
INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKWAŃ
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin

Analiza zieleni



- LEGENDA**
- granica obszaru Planu
 - zieleni publiczna
 - zieleni prywatna
 - sport i rekreacja
 - drzewa
 - pomniki i rzeźby

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o informatyzacji przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 214), Uwaga nr PCDK 6642.988.2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021r.



Analiza
zieleni

07

6. INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA

Z elementów towarzyszących analizowanej przestrzeni urbanizowanej mamy do czynienia m. in. z komponentami infrastruktury służącej ludności, a występującej w trzech sferach, tj. w sferze skupiającej się na bezpieczeństwie i zdrowiu ludności, sferze która uzupełnia i ułatwia podstawowe czynności człowieka oraz w sferze rekreacyjnej czy sentymentalnej.

Do sfery odnoszącej się do bezpieczeństwa i zdrowia ludności w badanym obszarze i jego najbliższym otoczeniu możemy zaliczyć takie elementy zagospodarowania jak:

- stacje transformatorowe (skwer Piłsudskiego, Warszawska 5, trafostacja u zbiegu ulicy Wileńskiej i Piaskowej, czy przy skwerze im. Henryka Konstantego Wojciechowskiego),
- przepompownie (pomiędzy ul. Fieldorfa, a torami kolejowymi),
- hydranty (u zbiegu ulic Fieldorfa i Przejazd, przy ul. Warszawskiej 11 i 32, u zbiegu ulic Wileńskiej i Prądyńskiego),
- oświetlenie uliczne (występujące w przeważającej części ulic, jednak z zauważalnym częściowym deficytem w obrębie ulicy Fieldorfa czy Szopena).

Do sfery która uzupełnia i ułatwia podstawowe czynności człowieka, możemy zaliczyć takie elementy zagospodarowania jak:

- słupy ogłoszeniowe,
- stojaki na rowery,
- ławki,
- kosze na odpady.

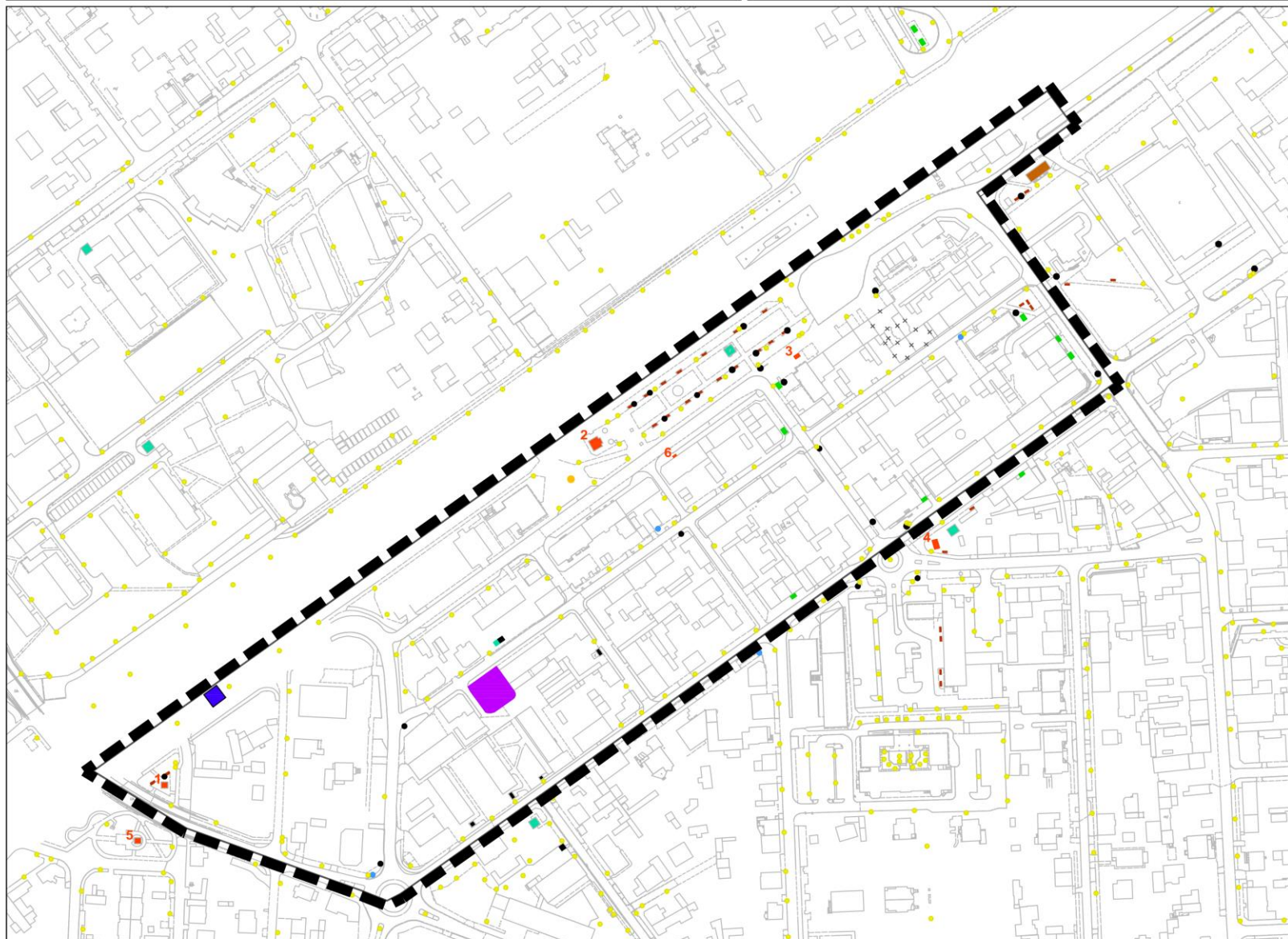
Powyższe elementy, choć w znaczącej mierze uwidaczniają się w północno-zachodniej części opracowania, to w dalszym ciągu wykazują się wysokim deficytem na całym badanym obszarze.

Do sfery rekreacyjnej czy sentymentalnej możemy zaliczyć takie elementy zagospodarowania jak:

- plac zabaw,
- pomniki (pomnik "Sybiraków", Józefa Piłsudskiego, zamordowanych nauczycieli ziemi wołomińskiej przez hitlerowskiego okupanta, Henryka Konstantego Wojciechowskiego, czy pomnik w Skwerze Narodowych Sił Zbrojnych),
- tablica pamiątkowa Wiery Gran ulokowana na elewacji budynku zlokalizowanego przy ul. Warszawskiej 13.

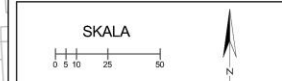
INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA oraz ANALIZA UWARUNKWAŃ obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie Gmina Wołomin

Inne elementy zagospodarowania



- LEGENDA**
- granica obszaru Planu
 - budynki wyburzone
 - Inne elementy zagospodarowania**
 - pomnik
 - 1 pomnik "Sybiraków"
 - 2 pomnik Józefa Piłsudskiego oraz obrońców ojczyzny z 1920 r.
 - 3 pomnik zamordowanych nauczycieli ziemi wołomińskiej przez hitlerowskiego okupanta
 - 4 pomnik Henryka Konstantego Wojciechowskiego
 - 5 pomnik poświęcony żołnierzom Narodowych Sił Zbrojnych
 - 6 tablica pamiątkowa Wiery Gran
 - stacja transformatorowa
 - oświetlenie uliczne
 - hydrant
 - przepompownia
 - słup ogłoszeniowy
 - stojak na rowery
 - ławka
 - kosz na odpady
 - plac zabaw
 - toaleta miejska

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w tytuł art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr POKK 6642/988/2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.



7. URZĄDZENIA I SIECI INŻYNIERYJNO-TECHNICZNE, WYDOLNOŚCI I REZERWY EKSPLOATACYJNE

Zasadnicza większość analizowanego obszaru jest wyposażona bądź ma możliwość dostępu do pełnej infrastruktury inżyniersko-technicznej. Mamy tu zatem do czynienia z siecią wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazociągową, ciepłowniczą, czy też telekomunikacyjną.

W sieć wodociągową zaopatrzone są zdecydowana większość obiektów mieszkalnych i usługowych, ale także niektóre z obiektów gospodarczych czy technicznych. Nieruchomości te mają również dostęp do kanalizacji sanitarnej. Deficyt zauważa się jednak w kanalizacji deszczowej, której brakuje w szczególności w ciągu północnego odcinka ul. Warszawskiej (wzdłuż i na przedłużeniu skweru Piłsudskiego), ul. Cementowej i ul. Szopena. Sieć gazociągowa przebiega tu fragmentarycznie w rejonie ul. Przejazd, ul. Fieldorfa, dalej wzdłuż północnego odcinka ul. Warszawskiej, wzdłuż ul. Prądyńskiego, częściowo w ul. Szopena oraz od strony wschodniej częściowo wzdłuż ul. Wileńskiej oraz ul. Legionów. W gaz zaopatrzone są tylko niektóre nieruchomości, które głównie występują w części wschodniej i zachodniej obszaru opracowania. Analiza wykazuje jednak, że istnieją możliwości rozbudowy tej sieci i zaopatrzenia w gaz większej ilości odbiorców. Sieć ciepłownicza z kolei rozwinięta jest w stopniu zadawalającym, choć istnieją jeszcze zabudowania, do których ta infrastruktura nie została przyłączona. W dużej mierze dostęp do sieci ciepłowniczej zapewnione mają obiekty przy ul. Warszawskiej, Nowej, obiekty w zabudowie pierzejowej u zbiegu ul. Wileńskiej i Legionów oraz wszystkie obiekty blokowe wielorodzinne zlokalizowane w granicy opracowania. Do sieci telekomunikacyjnej ma dostęp większość obiektów mieszkaniowych czy też usługowych na badanym terenie. Pewien deficyt w tym zakresie upatruje się jedynie w rejonie ul. Fieldorfa.

Infrastruktura towarzysząca sieciom technicznym:

- stacje transformatorowe (skwer Piłsudskiego, Warszawska 5, trafostacja u zbiegu ulicy Wileńskiej i Piaskowej, czy przy skwerze im. Henryka Konstantego Wojciechowskiego),
- przepompownie (pomiędzy ul. Fieldorfa, a torami kolejowymi),
- hydranty (u zbiegu ulic Fieldorfa i Przejazd, przy ul. Warszawskiej 11 i 32, u zbiegu ulic Wileńskiej i Prądyńskiego),

**INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKOWAŃ**
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin

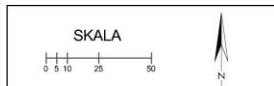
**Analiza infrastruktury technicznej
- sieć wodociągowa**



LEGENDA

-  granica obszaru Planu
-  budynki wyburzone
-  sieć wodociągowa

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr POKK 6642.988.2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.

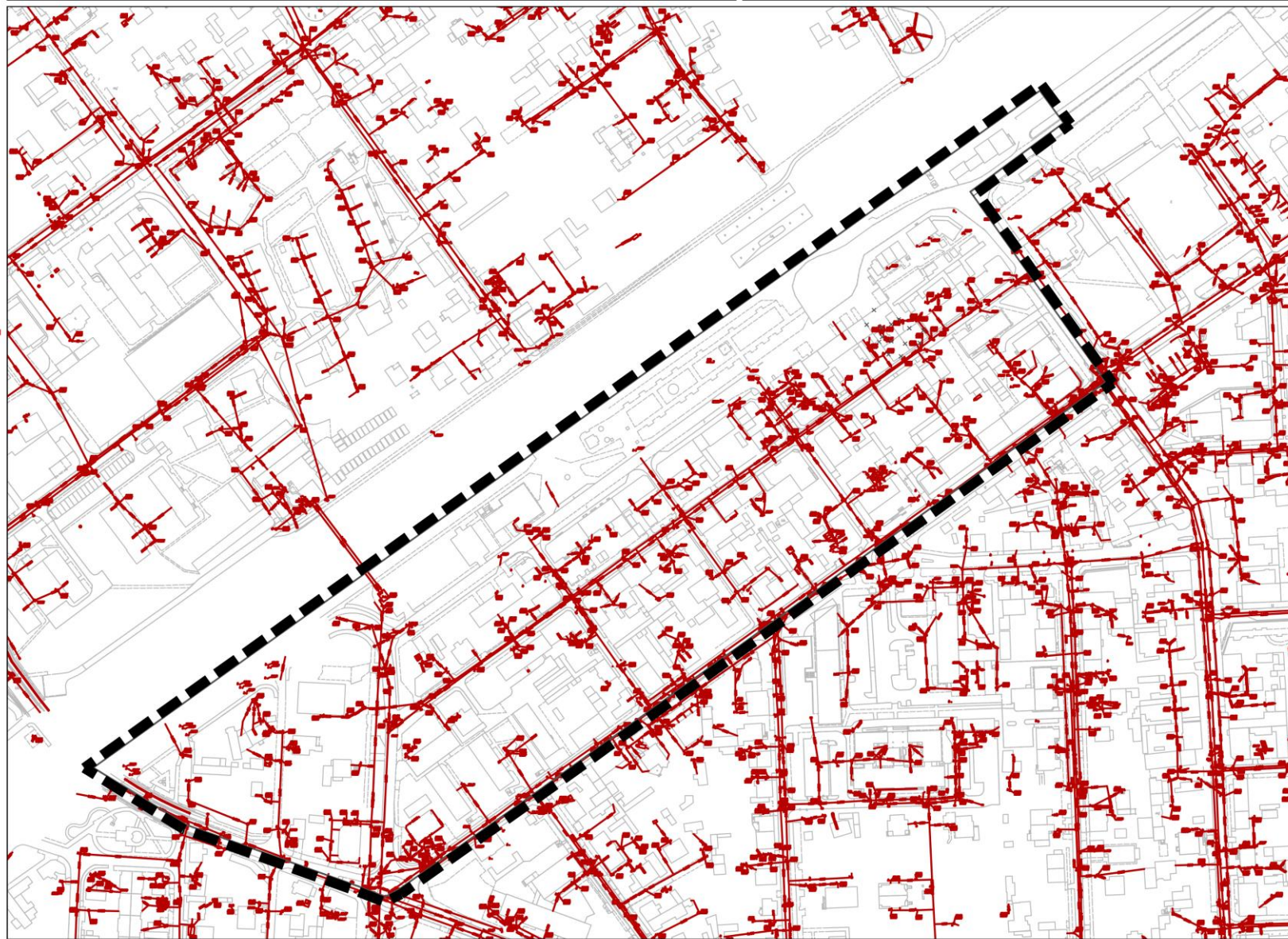


Analiza infrastruktury
technicznej
- sieć wodociągowa

09A

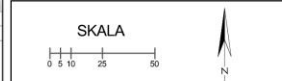
**INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKWAŃ**
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin

**Analiza infrastruktury technicznej
- sieć kanalizacyjna**



- LEGENDA**
- granica obszaru Planu
 - budynki wyburzone
 - sieć kanalizacyjna

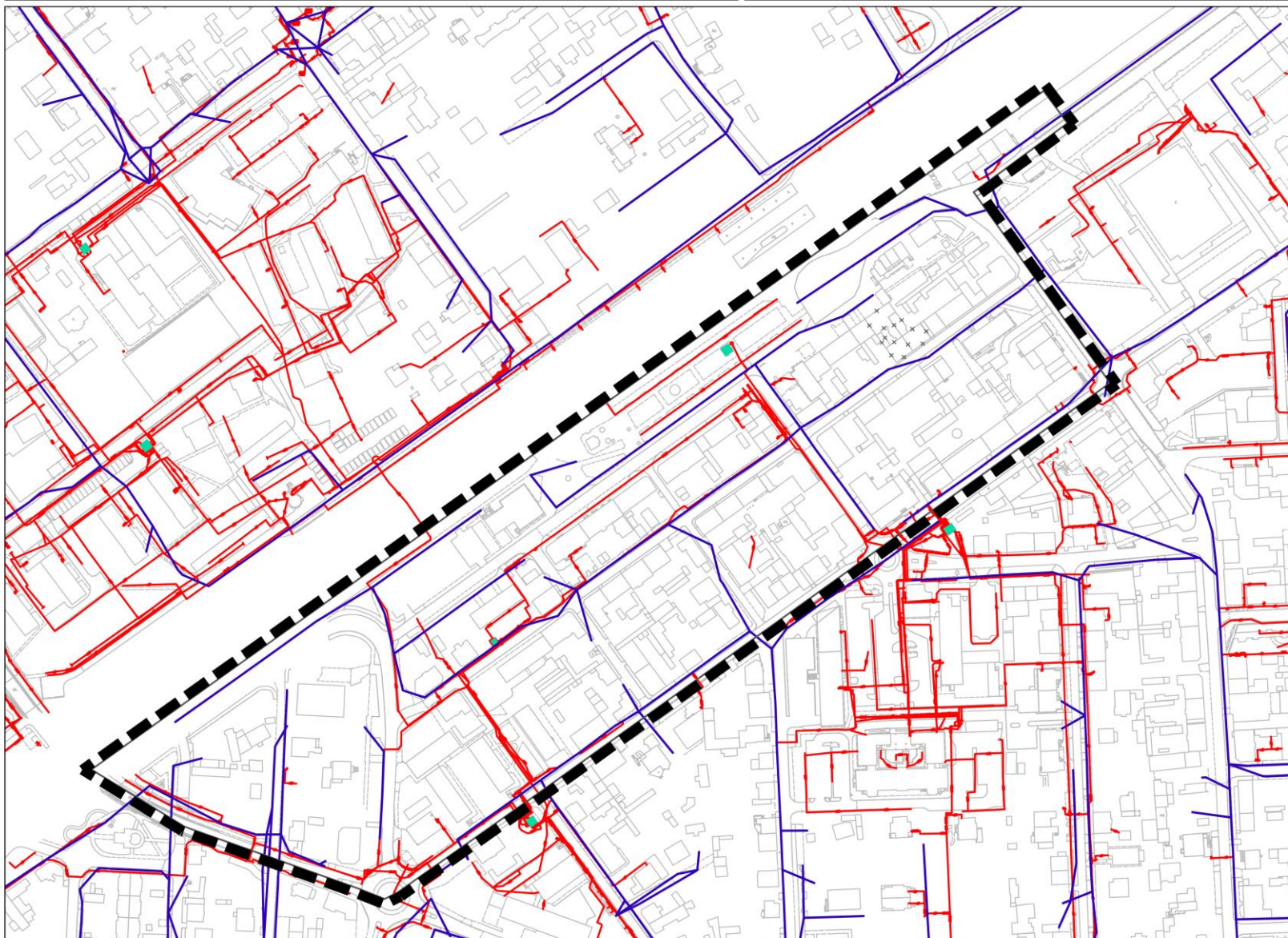
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr PODOK 6642-988.2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.



Analiza infrastruktury technicznej - sieć kanalizacyjna **09B**

**INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKWAŃ
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin**

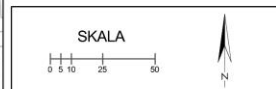
**Analiza infrastruktury technicznej
- sieć elektroenergetyczna**



LEGENDA

- granica obszaru Planu
- budynek wyburzony
- stacja transformatorowa
- linia elektroenergetyczna nadziemna niskonapięciowa
- linia elektroenergetyczna podziemna

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej przygotowana zgodnie ze Standardem Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr PDDK 6642.988.2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.

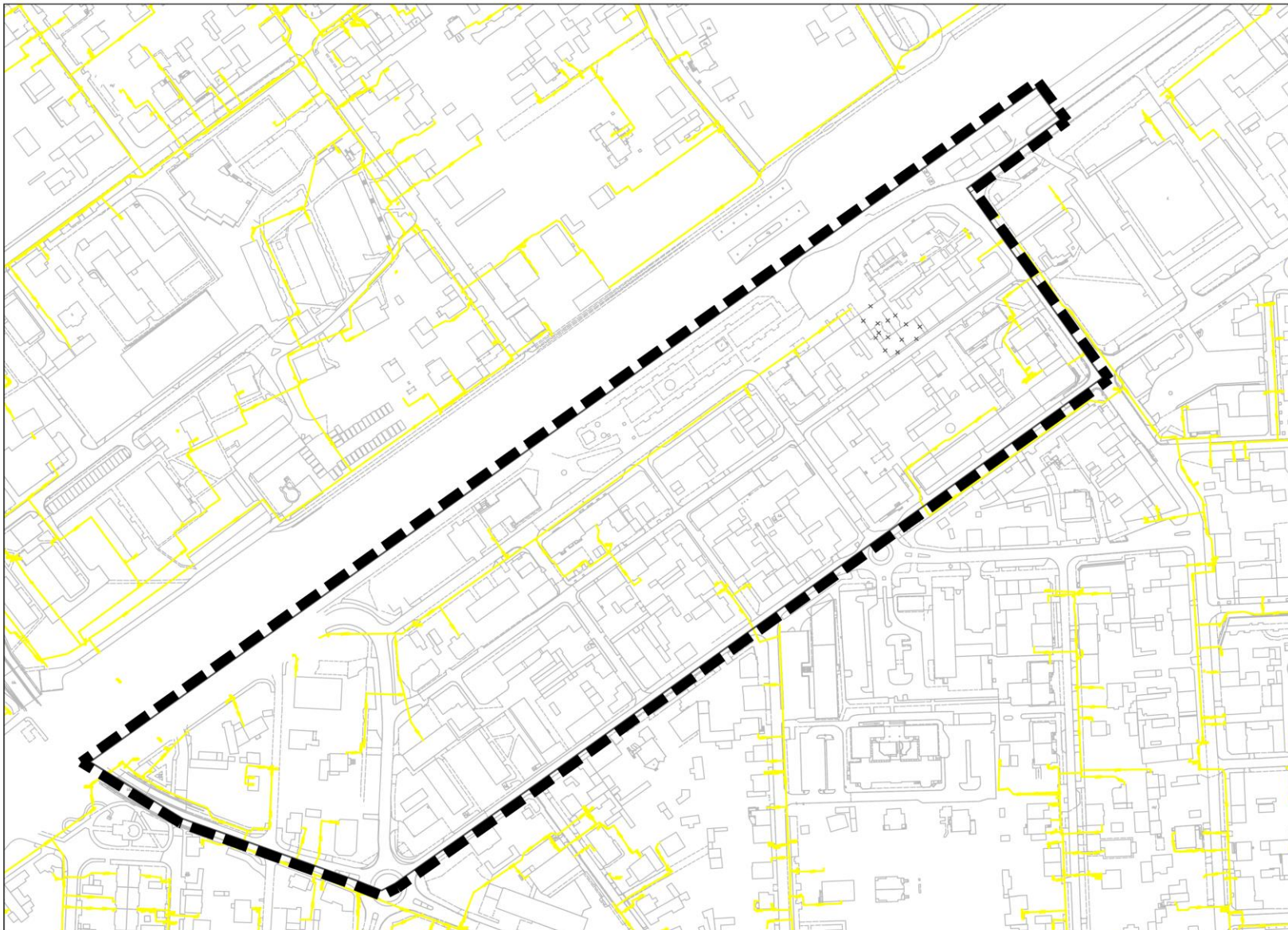


Analiza infrastruktury
technicznej - sieć
elektroenergetyczna

09C

**INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKWAŃ
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin**

**Analiza infrastruktury technicznej
- sieć gazociągowa**



- LEGENDA**
- granica obszaru Planu
 - ☒ budynki wyburzone
 - sieć gazociągowa

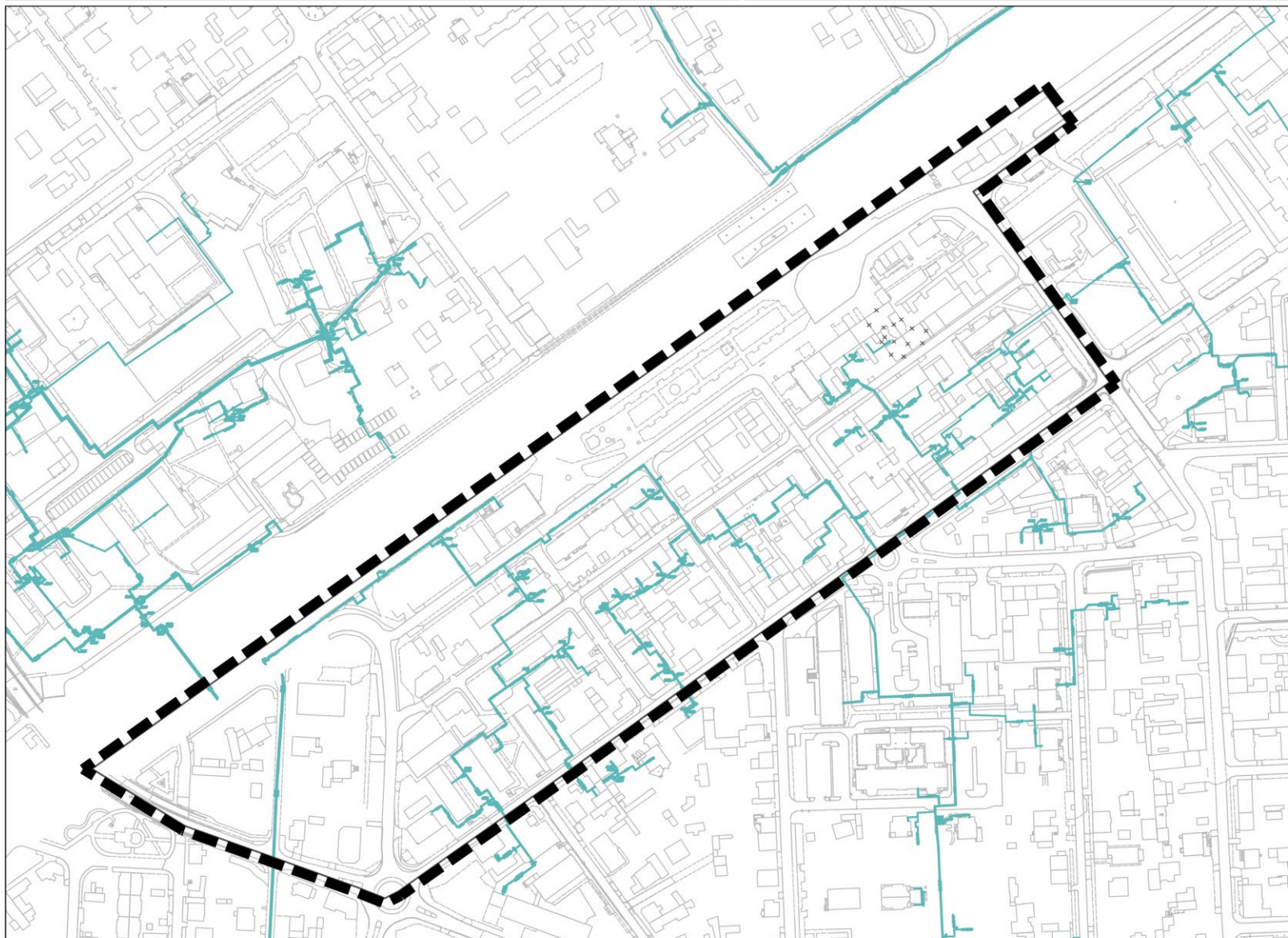
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana z zasobów Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r. (poz. 214). Licencja nr POKK.6642.988.2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.



Analiza infrastruktury technicznej - sieć gazociągowa **09D**

**INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKWAŃ
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin**

**Analiza infrastruktury technicznej
- sieć ciepłownicza**



LEGENDA

- granicz obszaru Planu
- budynki wyburzone
- sieć ciepłownicza

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 214). Licencja nr POKK 6642.988.2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.

SKALA

0 5 10 25 50



Analiza infrastruktury
technicznej
- sieć ciepłownicza

09E

**INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKOWAŃ**
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin

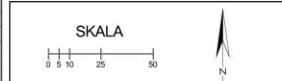
**Analiza infrastruktury technicznej
- sieć telekomunikacyjna**



LEGENDA

- granicza obszaru Planu
- budynki wyburzone
- sieć telekomunikacyjna

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr POKK 6642.988.2021.143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.



Analiza infrastruktury
technicznej - sieć
telekomunikacyjna

09F

8. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

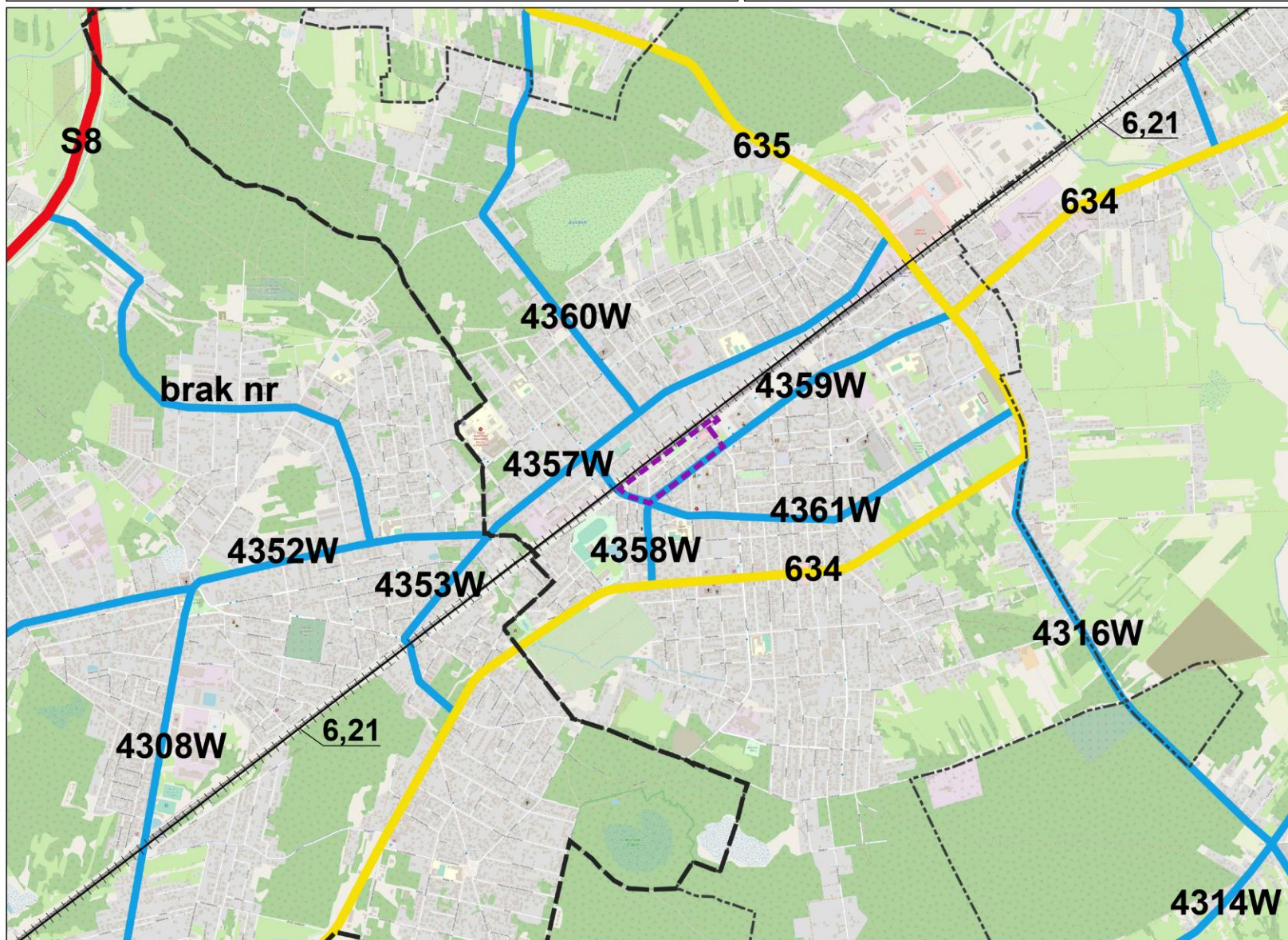
Analizowany obszar położony jest przy drodze powiatowej nr 4359W stanowiącej ul. Wileńską oraz przy drodze powiatowej nr 4361W stanowiącej ul. Przejazd. Obie drogi łączą się bezpośrednio lub pośrednio poprzez inne drogi powiatowe z drogami wojewódzkimi nr 634 lub 635, a te z kolei nawiązują do połączenia z drogami krajowymi. Tu w szczególności należy zwrócić uwagę na drogę krajową w ciągu drogi ekspresowej S8 łączącej Warszawę z Białymstokiem.

Obszar opracowania cechuje się wysokim dostępem do publicznej komunikacji transportu drogowego i kolejowego w stosunku do znaczącego obszaru pozostałej części miasta. Teren ten bezpośrednio sąsiaduje z linią kolejową nr 21 Warszawa Wileńska – Wołomin Słoneczna i jednocześnie z linią kolejową nr 6 Zielonka – Kuźnica Białostocka, gdzie lokalizację przy północno-wschodniej części opracowania ma pasażerska stacja kolejowa „Wołomin”. Teren ten jest również dobrze skomunikowany pod względem dostępu do tej komunikacji kołowej – autobusowej, gdzie połączenia komunikują badany obszar z pozostałymi częściami miasta, ale też z miastami sąsiednimi, do których należą: Kobyłka i Marki oraz wsiami: Majdan, Stare Lipiny, Turów, Ossów, Nowe Grabie, Stare Grabie, czy Zagościec.

Analiza zastanych w przestrzeni rodzajów nawierzchni terenów komunikacyjnych wykazuje, że znacząca jej część wykonana jest z kostki brukowej. Taka nawierzchnia występuje w przeważającej części obszaru ul. Warszawskiej, Szopena, czy Ogrodowej. Materiał ten został użyty w tych przypadkach do wykonania zarówno jezdni jak i chodników. Nawierzchnia asfaltowa z kolei występuje na całym odcinku ul. Wileńskiej, Przejazd, Fieldorfa, Cementowej, Orwida, Legionów (tu częściowo bez nawierzchni z uwagi na remont) oraz na fragmentach ul. Warszawskiej. Na południowym odcinku ul. Nowej mamy z kolei do czynienia z podłożem drogowym z trylinki, która użyta została również częściowo na północnym odcinku ul. Warszawskiej (głównie pobocza i miejsca postojowe). Chodniki oprócz wspomnianej już i dominującej kostki brukowej, zostały w granicach analizowanego obszaru wykonane ponadto z płyt betonowych. Stan nawierzchni drogowej jak i chodników oceniany jest jako bardzo dobry na odcinku ul. Przejazd, części odcinka ul. Fieldorfa i Orwida, w przeważającej części dobry stan posiadają ul. Wileńska, Legionów i Cementowa. Pozostałe ulice wykazują się średnim lub złym stanem technicznym.

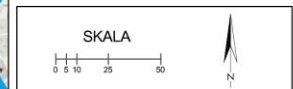
INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKOWAŃ
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin

Analiza układu komunikacyjnego



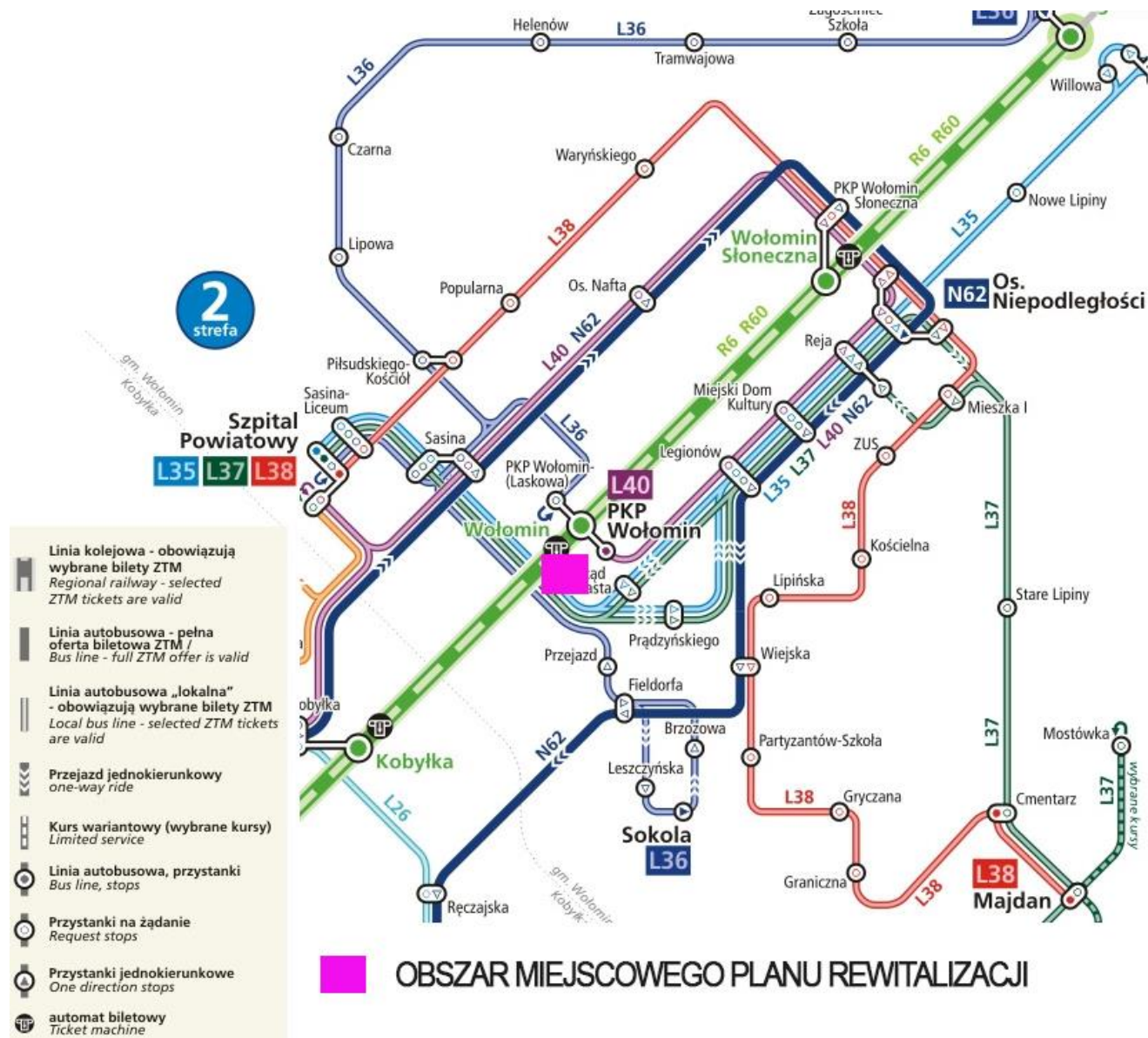
- LEGENDA**
- granica obszaru Planu
 - granica Wołomina
 - granica gminy Wołomin
 - linia kolejowa
 - numer drogi oraz linii kolejowej
- Kategorie dróg**
- droga krajowa
 - droga wojewódzka
 - droga powiatowa

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr POKK 6642.988.2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.



Analiza układu komunikacyjnego

10



Rys.7. Schemat publicznej komunikacji transportu drogowego i kolejowego w rejonie miasta Wołomin (źródło: ZTM Warszawa)

INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKWAŃ
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin

Analiza rodzajów nawierzchni utwardzonych

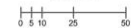


LEGENDA

- granica obszaru Planu
- kostka brukowa
- trytyka
- płyty chodnikowe betonowe
- płyty azurowe
- nawierzchnia asfaltowa
- brak pokrycia

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 214). Licencja nr POCN-6642-988-2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.

SKALA



Analiza
rodzajów nawierzchni
utwardzonych

11

9. ORGANIZACJA RUCHU

Schemat organizacji ruchu na przedmiotowym obszarze przedstawiono na poniższej planszy, na której uwidoczniono również tereny infrastruktury drogowej obrazujące powierzchnie jezdni oraz parkingów, ciągów pieszych, terenów utwardzonych występujących w kwartałach zabudowy oraz wykazano miejsca przejść dla pieszych.

Analiza organizacji ruchu wykazuje, iż w badanym obszarze mamy do czynienia z organizacją jazdy pojazdów w sposób jedno jak i dwukierunkowy. Ulice z ruchem jednokierunkowym to przede wszystkim ul. Warszawska, gdzie południowy jej odcinek posiada organizację ruchu w kierunku wschodnim, a północny odcinek w kierunku zachodnim. Ruch jednokierunkowy (w kierunku północnym) zorganizowany jest również na dwóch równoległych do siebie ulicach, tj. Szopena i Ogrodowej. Należy również zwrócić uwagę na istotną z punktu strategicznych rozwiązań, aktualną organizację ruchu na ul. Wileńskiej, gdzie na odcinku od ul. Legionów do ul. Ogrodowej ruch przewidziano jako jednokierunkowy, dalej na odcinku od ul. Ogrodowej do ul. Prądyńskiego, jako dwukierunkowy, z kolei na odcinku od ul. Prądyńskiego do ronda Jana Pawła II (skrzyżowanie Przejazd-Wileńska-Fieldorfa) ruch zorganizowany jest znów jako jedno jednokierunkowy.

**INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKOWAŃ**
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin

**Analiza infrastruktury transportowej
z organizacją ruchu**



LEGENDA

- ■ ■ granica obszaru Planu
- ciagi piesze
- tereny utwardzone
- jezdnie i parking
- przejście dla pieszych
- oznaczenie kierunku ruchu
- oznaczenie kierunku zjazdu do tunelu

Mapa zaszyfrowana w postaci wektorowej pozycylna została ze Słownika Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 214), Licencja nr POKK 6642.988.2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.

SKALA



Analiza infrastruktury
transportowej
z organizacją ruchu

12

10. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

Teren objęty opracowaniem położony jest poza systemem form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.), do których to form zalicza się: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe oraz ochronę gatunkową roślin, zwierząt i grzybów. W związku z powyższym, z uwagi na brak powiązań funkcjonalnych badanego obszaru z elementami środowiska występującymi na terenach chronionych z mocy ustawy o ochronie przyrody, brak jest występowania istniejących problemów ochrony środowiska z punktu widzenia realizacji przyszłych działań inwestycyjnych na obszary podlegające ochronie z mocy ww. ustawy oraz nie przewiduje się że nowoprojektowane funkcje wraz z ustalonymi parametrami zagospodarowania i zabudowy będą bezpośrednio oddziaływać na obszary chronione.

11. WŁASNOŚĆ TERENÓW

Obszar objęty opracowaniem charakteryzuje zróżnicowana struktura własnościowa, która jest również nacechowana różnorodnymi formami władania poszczególnych nieruchomości. Przeważają tu głównie grunty prywatne, których łączna powierzchnia wynosi ok. 3,25 ha (33,2% powierzchni MPR), grunty Skarbu Państwa o łącznej powierzchni ok. 2,99 ha (30,5% powierzchni MPR) oraz grunty Gminy Wołomin o powierzchni ok. 2,00 ha (20,4% powierzchni MPR). Razem, grunty będące w posiadaniu tych trzech grup własnościowych obejmują ok. 84,1% powierzchni opracowania.

Największym zróżnicowaniem odznaczają się tu grunty należące do Skarbu Państwa, które oprócz występowania w formie niezależnej, należącej wyłącznie do Państwa (kilka pojedynczych działek, w tym przy ul. Ogrodowej, części Fieldorfa, czy Przejazd), ukazują się w postaci:

- reprezentacji przez starostę wołomińskiego (obecnie stanowiąca drogę gminną, działka w ciągu ul. Legionów),
- reprezentacji przez starostę wołomińskiego, lecz przy władaniu przez Poczta Polską (obecny teren wraz z obiektem pocztowym),
- władania przez PKP (wschodni odcinek ul. Fieldorfa, czy odcinek ul. Przejazd),
- reprezentacji przez starostę wołomińskiego, lecz przy władaniu przez PKP Centralna Dyrekcja Okręgowa Kolei Państwowych (północno-zachodnia część opracowania, jednocześnie w granicach działki stanowiącej tereny zamknięte – kolejowe).

Zróżnicowanie własnościowe uwidocznione jest tu również wśród osób prywatnych, które władają gruntami czy to ze spółdzielniami czy też z Gminą Wołomin. Ta ostatnia z kolei posiada współwłasności również ze spółkami, ale i też spółki posiadają we władaniu grunty gminne.

Na badanym obszarze mamy również do czynienia z gruntami należącymi do powiatu wołomińskiego (m.in. teren pod Powiatowym Urzędem Pracy, filią Powiatowej Biblioteki Publicznej, czy pod ul. Wileńską), do Spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, czy też do województwa mazowieckiego (niewielka działka w obszarze zbiegu ul. Wileńskiej i Legionów).

Należy uznać, że tak zróżnicowana struktura własności nieruchomości, jej różne formy władania i różnej lokacji, prowadzić może niejednokrotnie do skomplikowania planowanych działań inwestycyjnych. Relatywny problem upatruje się tu głównie w terenie północno-zachodniej części opracowania, gdzie władającym jest PKP Centralna Dyrekcja Okręgowa Kolei Państwowych i gdzie mamy do czynienia z lokalizacją istotnych przestrzeni publicznych (komunikacja, zieleń, teren przydworcowy z zajezdnią autobusową). Potencjalne skomplikowania mogą ujawniać się również w ciągach dróg niebędących własnością gminy Wołomin, a stanowiących ważne szlaki komunikacyjne (ul. Wileńska, ul. Legionów, ul. Przejazd, czy wzmacniająca komunikację obszaru ul. Fieldorfa). Problematyką nacechowane są również niektóre zabudowane nieruchomości gruntowe, na których brak partnera współdziałającego z organem publicznym może znacząco opóźnić proces rewitalizacyjny pożądaný na poszczególnych nieruchomościach.

Z kolei fakt pełnego posiadania przez Gminę Wołomin wewnątrzkwartałowych ciągów komunikacyjnych (ul. Warszawska, Piaskowa, Nowa, Szopena i Ogrodowa) oraz fakt, że gmina jest właścicielem lub współwłaścicielem wielu terenów z budynkami mieszkalnymi – komunalnymi, bądź terenów występujących w rejonie lub otoczeniu budynków o innych własnościach, może w pozytywny sposób wpłynąć na procesy naprawcze, z uwagi na ułatwione, w tym przyspieszone możliwości decyzyjne i inwestycyjne.

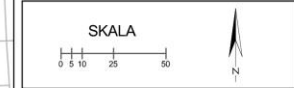
INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKWAŃ
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin

Analiza własności terenów



- LEGENDA**
- granicza obszaru Planu
 - Analiza własności gruntów według kwalifikacji właściciel/władający
 - własność prywatna
 - Spółdzielnia budownictwa mieszkaniowego i własność prywatna
 - Spółdzielnia budownictwa mieszkaniowego
 - własność prywatna i gmina Wołomin
 - gmina Wołomin
 - gmina Wołomin/spółka
 - spółka i gmina Wołomin
 - spółka
 - powiat wołomiński
 - województwo mazowieckie
 - Skarb Państwa
 - Skarb Państwa - starosta wołomiński
 - Skarb Państwa - starosta wołomiński/Poczta Polska
 - Skarb Państwa/PKP
 - Skarb Państwa - starosta wołomiński/PKP
 - Centralna Dyrekcja Okręgowa Kolei Państwowych

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o informatyzacji przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 214), Licencja nr PPOK 6642.966.2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.



Jednocześnie wskazuje się, że w granicach analizowanego terenu, pod poniżej wymienionymi adresami znajdują się następujące liczby lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Wołomin:

- Warszawska 1 – 8 lokali,
- Warszawska 4 – 5 lokali,
- Warszawska 5 – 3 lokale,
- Warszawska 7 – 4 lokale,
- Warszawska 8 – 1 lokal,
- Warszawska 10 – 13 lokali,
- Warszawska 11 – 16 lokali,
- Warszawska 12 – 11 lokali,
- Warszawska 13 – 13 lokali,
- Warszawska 19 – 5 lokali,
- Warszawska 24 – 10 lokali,
- Warszawska 26 – 8 lokali,
- Warszawska 28 – 19 lokali,
- Warszawska 29 – 10 lokali,
- Warszawska 31 – 5 lokali,
- Warszawska 32 – 4 lokale,
- Legionów 4 – 13 lokali,
- Wileńska 3 – 1 lokal,
- Wileńska 7 – 3 lokale,
- Wileńska 25 – 7 lokali,
- Ogrodowa 1 – 8 lokali,
- Szopena 3 – 18 lokali,
- Nowa 4 – 14 lokali.

12. IDENTYFIKACJA PRZESTRZENI I OBIEKTÓW O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

Na obszarze opracowania miejscowego planu rewitalizacji oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowanych jest wiele interesujących obiektów związanych z dziedzictwem kulturowym regionu. W przestrzeni najsilniej zaznaczają swoją obecność obiekty kubaturowe, przede wszystkim obiekty architektury mieszkaniowej, niestety jednak wiele z nich odznacza się średnim bądź złym stanem zachowania.

W granicach analizowanego terenu znajdują się 23 obiekty widniejące w Gminnej Ewidencji Zabytków (zarządzenie nr 286/2020 Burmistrza Wołomina z dnia 2 grudnia 2020 r.). Pełnią one głównie funkcję mieszkalną, chroniona w ewidencji jest jednak również występująca przy ul. Warszawskiej zabudowa pierzejowa.

Zabytkową zabudowę stanowią budynki pochodzące z XIX i XX w., murowane z cegły, o urozmaiconych bryłach, przeważnie dwu lub trzy kondygnacyjne, wyjątek stanowi tu jedynie budynek zlokalizowany przy ul. Wileńskiej 27 który posiada cztery kondygnacje. Budynki przeważnie zwieńczone są dachem dwuspadowym z kalenicą równoległą do układu komunikacyjnego, cechują się skromnymi detalami architektonicznymi oraz średnim lub złym stanem technicznym i wizualnym. Jedynie dwa obiekty (wg GEZ) zostały oceniane jako posiadające dobry stan zachowania, a należy do niej budynek przy ul. Warszawskiej 21 oraz wspomniany wyżej budynek przy ul. Wileńskiej 27. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków skoncentrowane są w centralnej oraz wschodniej części obszaru opracowania, jednak w zasadniczej mierze nie są ze sobą pogrupowane.

W Wojewódzkim Rejestrze Zabytków zostały ujęte są trzy obiekty znajdujące się na omawianym terenie. Znajdują się one w bliskiej odległości od siebie, we wschodniej części analizowanego obszaru i jednocześnie przy ul. Warszawskiej. Obiekty te stanowią murowane domy wielorodzinne, pierwszy przy ul. Warszawskiej 24 z roku 1909 (nr rej. 2178), drugi przy ul. Warszawskiej 26 z roku 1908 (nr rej. 2181) oraz trzeci przy ul. Warszawskiej 28 datowany na okolice roku 1910 (nr rej. 2180). Wojewódzka ewidencja zabytków wykazuje również dwa nieistniejące obecnie budynki. Jeden z nich zlokalizowany był przy ul. Warszawskiej 6 (kamienica z I ćw. XX w.), drugi z kolei pod adresem Warszawska 23 (kamienica z przełomu XIX i XX w.).

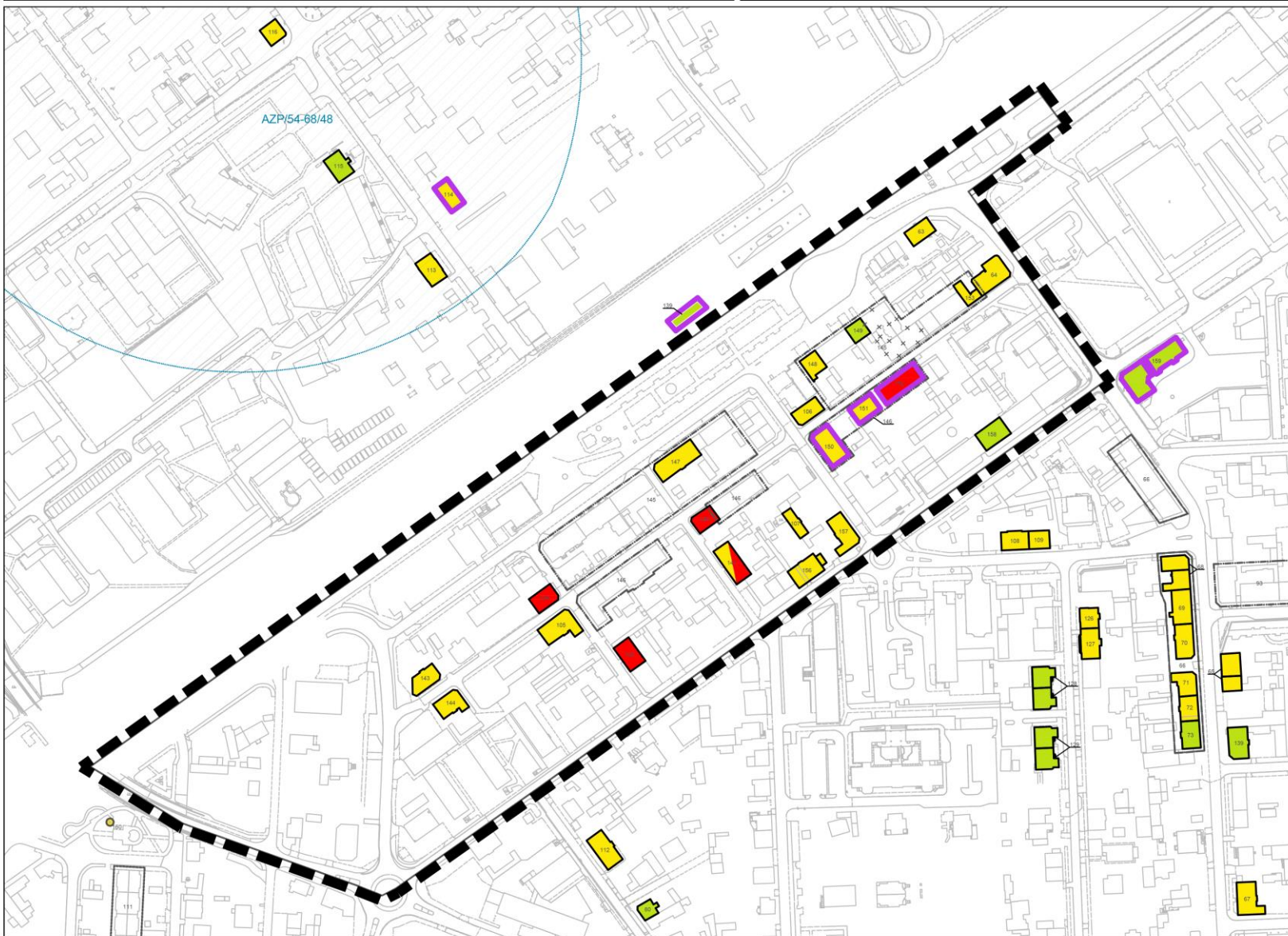
Wykaz istniejących na obszarze obiektów (w tym pierzei) objętych ochroną konserwatorską prezentuje poniższa tabela.

Lp.	Numer obiektu w GEZ	Ulica	Nr.	Działka ewidencyjna	Obiekt	Datowanie	Materiał	Uwagi
1.	63	Legionów	2	1/10	dom wielorodzinny	1883 r.	murowany	-
2.	64	Legionów	4	55	dom wielorodzinny	przed 1918 r.	murowany	-
3.	145	Warszawska	7-31	25/1, 26, 27, 29, 30, 46, 47, 48/1, 51-54	zabudowa pierzejowa	1 ćw. XX w. (przed 1914 r.)	murowana	-
4.	153	Warszawska	31	54	dom wielorodzinny	początek XX w.	murowany	-
5.	148	Warszawska	17	46	dom wielorodzinny	ok. 1910 r.	murowany	planowany do WEZ
6.	149	Warszawska	21	48/1	dom wielorodzinny	XIX/XX w.	murowany	planowany do WEZ
7.	146	Warszawska	10-28	73, 74, 75/1, 79, 87, 91, 93, 97/2, 99, 100	zabudowa pierzejowa	1 ćw. XX w.	murowana	-
8.	150	Warszawska	24	97/2	dom wielorodzinny	1908 r.	murowany	obiekt w WEZ
9.	151	Warszawska	26	99	dom wielorodzinny	1909 r.	murowany	obiekt w WEZ
10.	152	Warszawska	28	100	dom wielorodzinny	ok. 1910 r.	murowany	obiekt w WEZ
11.	106	Ogrodowa	1	45/3	dom wielorodzinny	1 ćw. XX w.	murowany	-
12.	158	Wileńska	27	105	dom wielorodzinny	lata 20. – 30. XX w.	murowany	-
13.	157	Wileńska	21	95	dom wielorodzinny	przed 1914 r.	murowany	planowany do WEZ
14.	156	Wileńska	19	92	dom wielorodzinny	1912 r.	murowany	-
15.	107	Ogrodowa	2	94	dom jednorodzinny	I poł. XX w.	murowany	-
16.	141	Szopena	3	88	dom wielorodzinny	1 ćw. XX w. (przed 1914 r.)	murowany	-
17.	140	Szopena	1	86	dom wielorodzinny	pocz. XX w.	murowany	-
18.	147	Warszawska	13	29	dom wielorodzinny	ok. 1910 r.	murowany	planowany do WEZ
19.	103	Nowa	1	76	dom wielorodzinny	przed 1914 r.	murowany	-
20.	104	Nowa	2	23/1	dom wielorodzinny	przed 1914 r.	murowany	-
21.	105	Nowa	4	69	dom wielorodzinny	lata 1896 - 1918	murowany	-
22.	143	Warszawska	1	16	dom wielorodzinny	lata 20. XX w.	murowany	planowany do WEZ
23.	144	Warszawska	4	58	dom wielorodzinny	ok. 1910 r.	murowany	planowany do WEZ

Tab. 1. Wykaz obiektów wpisanych w Gminnej oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, znajdujących się w granicach Miejsowego Planu Rewitalizacji, oprac. na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Wołomin, 2020

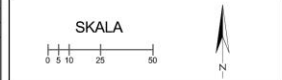
**INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKWAŃ**
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin

**Analiza lokalizacji obiektów
i obszarów o wartościach kulturowych**



- LEGENDA**
- granica obszaru Planu
 - ▭ budynki wyburzone
 - ▭ Wojewódzka Ewidencja Zabytków
 - ▭ Gminna Ewidencja Zabytków
 - 147 numer obiektu
 - ▭ budynek
 - kapliczka
 - ▭ zabudowa pierzejowa
 - ▭ zabudowa pierzejowa domów wielorodzinnych
 - ▭ zabudowa szeregową
 - ▭ strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej (hipotezyzacja)
- Stan zachowania obiektów według Gminnej Ewidencji Zabytków**
- ▭ dobry
 - ▭ średni
 - ▭ średniży
 - ▭ zły

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o informatyzacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr POK-6542-986-2021_143405_2_103 z dnia 17.03.2021 r.



Z analizy wieku poszczególnych, obecnie istniejących zabudowań, ujawniają się dwa zasadnicze okresy ich powstawania. Pierwszy zapoczątkowany budynkiem przy ul. Legionów 2 z roku 1883 który poprzedził okres lat 1896 – 1918, w którym to powstała liczna liczba obiektów przy ul. Warszawskiej, które do dnia dzisiejszego odznaczają się typowo pierzejowym charakterem zabudowy. Analiza ukazuje, że również w tym okresie powstawały nowe zabudowania przy ulicach sąsiednich, tj. przy ul. Ogrodowej, Szopena, Nowej, czy w końcu przy ul. Wileńskiej, w kwartałach utworzonych przez ww. ciągi komunikacyjne. Następny badany okres obejmujący lata 1919 – 1939, to czas niewielkiego wzrostu procesów inwestycyjnych. Powstawały wtedy pojedynczo lokowane zabudowania, gdzie w wielu przypadkach uwidacznia się brak nawiązań kompozycyjnych do już istniejącej tkanki zurbanizowanej.

Kolejny okres to lata 1940 – 2000, choć wiele budynków z tego okresu powstało zapewne po zakończeniu II wojny światowej. Urbanizacja w tym czasie zapoczątkowała została uzupełnianiem istniejącej zabudowy pierzejowej (np. Warszawska 14 czy 17), bądź też została zapoczątkowana i wykształcona w sposób czytelny w nawiązaniu do zabytkowego obiektu zlokalizowanego przy ul. Wileńskiej 27, tworząc tym samym pierzeję w ciągu obiektów od ul. Wileńskiej 23, 25, 27, 29, do 29A (budynek narożny) i dalej w kontynuacji pierzei cztery budynki przy ul. Legionów pod numerami 12A, 12, 10 i 8. Obiekty powstałe w latach 1940 – 2000 częściowo jednak zniekształciły pierzejowy charakter historycznej Starówki. Pojawiły się obiekty utrzymujące szeregowy charakter zabudowy lecz wycofane w stosunku do oryginalnego założenia (np. Warszawska 22, 30, 30A), pojawiły się budynki w żaden sposób nienawiązujące do linearnego kształtowania linii zabudowy (np. Szopena 4 i 6, czy budynki usługowe w otoczeniu dworca kolejowego), w końcu „wyrosły” zabudowania o zupełnie odmiennym, substandardowym dla tej przestrzeni charakterze, w postaci bloków mieszkalnych z lat 70-tych i z lat 80/90, czy zabudowań w rejonie ul. Fieldorfa i Przejazd.

XXI wiek z kolei kolejny już raz ukazuje stagnację procesów inwestycyjnych. Od początku wieku powstały tu zaledwie trzy nowe budynki, zlokalizowane w zachodniej części analizowanego obszaru, tj. budynek przy Fieldorfa 2, Nowej 2 oraz przy ul. Wileńskiej 1. W tym dwa ostatnie obiekty powstały w kilku ostatnich latach tj. odpowiednio 2017 (Nowa 1) i w roku 2020 (Wileńska 1).

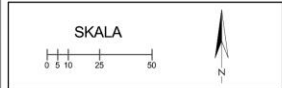
INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKWAŃ
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin

Analiza wieku zabudowy



- LEGENDA**
- granicz obszaru Planu
 - budynki przebudowane
 - budynki wyburzone
- Okres powstania zabudowy
(nie dotyczy budynków gospodarczych)
- < 1896 r. (1893 r.)
 - 1896 r. - 1918 r.
 - 1919 r. - 1939 r.
 - 1940 r. - 2000 r.
 - XXI w.

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o informatyzacji przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 214). Licencja nr POKK.6642.988.2021_143405_2_K08z dnia 17.03.2021 r.



Analiza wieku zabudowy

15

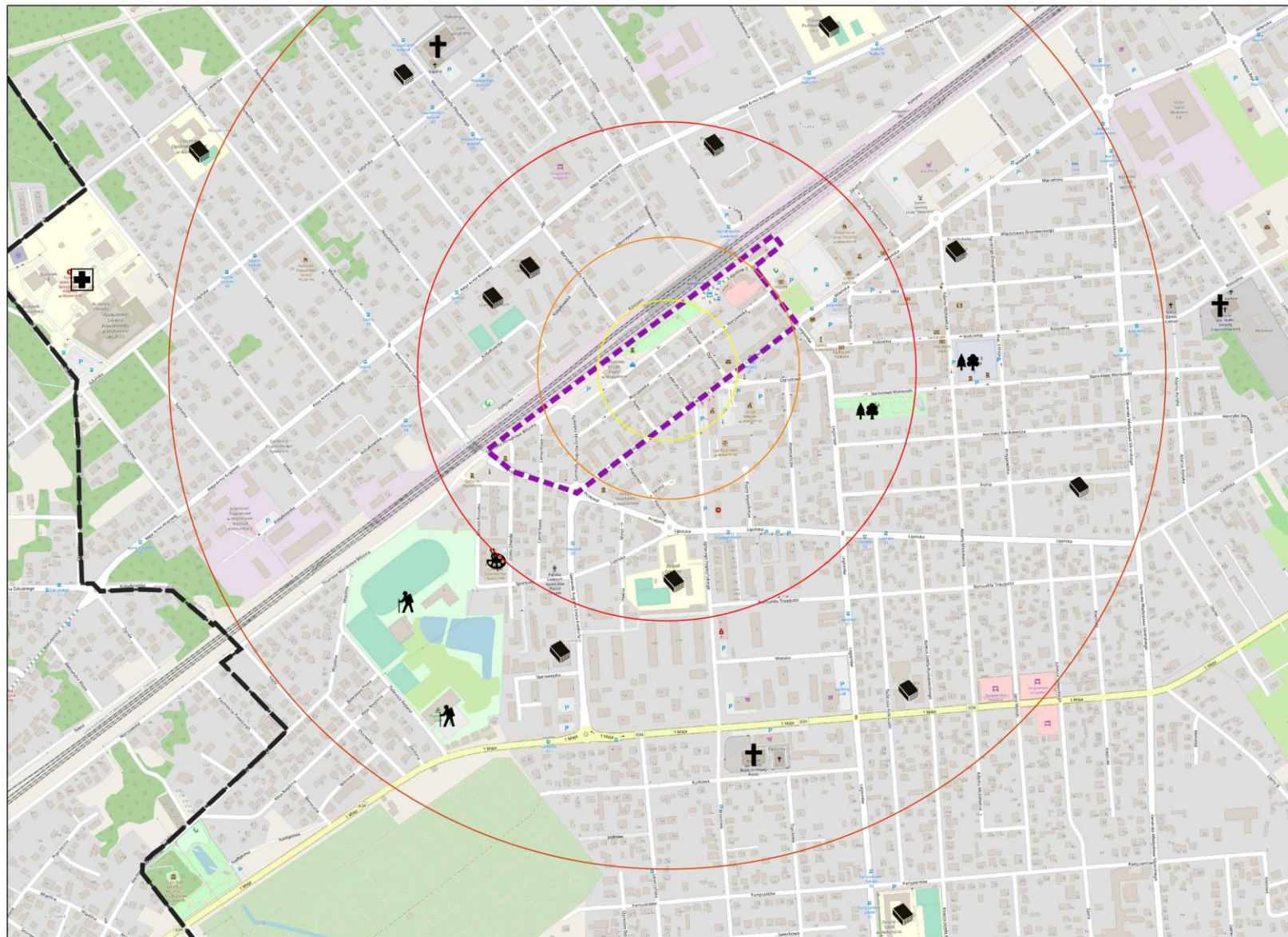
13. POWIĄZANIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE, KOMPOZYCYJNE, KOMUNIKACYJNE I TECHNICZNE

W kompozycji analizowanego obszaru można wyróżnić zachowane cechy części dawnego obszaru Wołomina-Krempe I, o kształcie wieloboku, który zawarty jest między ul. Przejazd, Fieldorfa, torami kolejowymi oraz górnym odcinkiem przebiegającej na wschód od badanego obszaru ul. Legionów, w którym zachowała się pierwotna siatka ulic, kształt i wielkość działek oraz stosunkowo duży procent najstarszej zabudowy. Na terenie opracowania oprócz osi widokowej w ciągu ul. Wileńskiej, należy wyróżnić również oś ul. Ogrodowej, która to historycznie łączyła dworzec z folwarkiem. Mimo iż na terenie opracowania mamy do czynienia ze różnicowaną wysokością zabudowy, to w przestrzeni tej trudno wyróżnić obiekty, którym można by przypisać cechy dominanty architektonicznej czy urbanistycznej. Niemniej w przestrzeni urbanistycznej starówki można wyróżnić pierzeje o zwartej zabudowie decydujące m.in. o miejskim charakterze Wołomina. Ponadto, istotnymi punktami węzłowymi kompozycji urbanistycznej są tu ronda u zbiegu ul. Przejazd i Fieldorfa oraz Wileńskiej i Ogrodowej.

W zakresie powiązań funkcjonalno-przestrzennych na poniższej grafice przedstawiono odległości jakie należałoby pokonać od terenu objętego opracowaniem do obiektów użyteczności publicznych zlokalizowanych poza granicami opracowania.

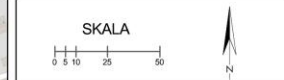
INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA oraz ANALIZA UWARUNKWAŃ obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie Gmina Wołomin

Analiza powiązań funkcjonalno - przestrzennych



- LEGENDA**
- granica obszaru Planu
 - granica gminy Wołomin
- Odległości rzeczywiste od skrzyżowania ul. Szopena z ul. Warszawską
- 250 m
 - 500 m
 - 1 000 m
 - 2 000 m
- Oznaczenia wybranych obiektów
- przedszkole, szkoła podstawowa, szkoła średnia
 - szpital
 - obiekt sportu i rekreacji
 - ośrodek kultury
 - obiekt sakralny
 - miejskie place i parki

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr POCOK.0642.988.2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.



14. TERYTORIALIZACJA I PSYCHOLOGIA PRZESTRZENI

W diagnozowaniu przestrzeni, w szczególności tej zdegradowanej lub wykazującej cechy degradacji w istotnych obszarach z punktu widzenia komfortu ludzkiego życia, duże znaczenie pełnią czynniki wpływające na percepcję przestrzeni, jej odczuwanie i związany z tym komfort lub dyskomfort mieszkańców. W związku z powyższym, opierając się na elementach teorii architektury i urbanistyki, wskazującej na silne związki sfery psychologicznej i przeżywania przestrzeni z fizycznymi strukturami miasta i pojedynczymi obiektami architektonicznymi podejmuje się również analizy w dwóch sferach: terytorializacji przestrzeni oraz psychologii przestrzeni (rozdzielenie to jest arbitralne i służy głównie wyodrębnieniu – dla czytelności – zagadnień związanych z terytorializacją i własnością od zagadnień zachowań reaktywnych, niemających podłoża prawnego).

Poczucie bezpieczeństwa ma wymiar prawny, manifestujący się w relacji do przestrzeni jej użytkowników w taki sposób, że do zapewnienia poczucia bezpieczeństwa niezbędna jest odpowiednia gradacja przestrzeni związana z własnością lub domniemaną hierarchią uprawnień związanych z korzystaniem z przestrzeni. W związku z tym przeprowadzono analizę atrybucji przestrzennej, w której ustalono cztery kategorie przestrzeni:

- przestrzeń publiczną, oznaczoną kolorem ciemnozielonym,
- przestrzeń półpubliczną, oznaczoną kolorem jasnozielonym,
- przestrzeń półprywatną, oznaczoną kolorem jasnoczerwonym,
- przestrzeń prywatną, oznaczoną kolorem czerwonym.

Omówienie tych kategorii przestrzeni w literaturze przedmiotu jest obszerne (skrócony wybór: Bańka, A.: 2002, Społeczna psychologia środowiskowa, Wydawnictwo Naukowe Scholar, t.9, Warszawa; Hall, E. T.: 1976, Ukryty wymiar, PIW, Warszawa; Czyński, M.: 2006, Architektura w przestrzeni ludzkich zachowań. Wybrane zagadnienia bezpieczeństwa w środowisku zbudowanym, Wydawnictwo Uczelniane PS, Szczecin; Niezabitowski, A.: 1996, Struktura przestrzenna miasta a poczucie bezpieczeństwa. Architektoniczne komponenty stresu środowiskowego, Zeszyty Naukowe PŚ; Gehl, J.: 2009, Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych, Wydawnictwo RAM, Kraków), stąd nie rozwija się jej w niniejszym opracowaniu.

Należy stwierdzić, że istnieją w przestrzeni analizowanej napięcia między kategoriami przestrzeni:

- ➔ w wielu przypadkach otwarcie podwórzy na przestrzenie publiczne stanowi problem naruszenia prywatności, penetracji hałasu, ekspozycji brzozy zaplecza zabudowy mieszkaniowej w przestrzeni ogólnodostępnej.
- ➔ istnieje szereg przestrzeni, w których nie udało się wyodrębnić jednoznacznego statusu kategoryzującego je i stabilizującego formy użytkowania. W ten sposób np. zabudowa blokowa, prostopadła do ul. Wileńskiej, zawiera wnętrza mające niekorzystnie fluktuujący charakter. Ustalenie przestrzeni „własnej” mikrospołeczności zamieszkującej dany budynek jest zaburzone, istnieje dostęp powszechny do przestrzeni, które ze względu na ukształtowanie są przypisane do i uzupełniają funkcję mieszkaniową.
- ➔ istnieją poważne problemy wywołane dostępnością do posesji, które naruszają prywatność, względnie korzystanie z przestrzeni wspólnych silnie ograniczając wielkość przestrzeni prywatnych lub półprywatnych, w szczególności w obszarze wschodnim analizowanego obszaru. Zaplecza budynków przy ul. Wileńskiej i ul. Legionów są udostępnione przez meandrujący wjazd od ul. Legionów i redukują znacząco lub całkowicie eliminują sferę prywatną i półprywatną przestrzeni.
- ➔ w mniejszym stopniu, ale zbliżone do omawianego wyżej problemu, zjawisko to występuje także w zabudowie wzdłuż ul. Warszawskiej w jej przebiegu wzdłuż torów kolejowych, gdyż ze względu na niewystarczającą miąższość kwartału podwórza są eksponowane od ul. Warszawskiej przebiegającej przez środek analizowanego obszaru. To także deprecjonuje półprywatność zlokalizowanych tu przestrzeni przypisanych do niektórych obiektów.
- ➔ artykulacja przestrzeni obsługujących placówki handlowe przy ul. Fieldorfa jest w istotny sposób nieprawidłowa. Status tych przestrzeni jest nieczytelny. Jedna z tych placówek dysponuje parkingiem dostępnym publicznie, druga odgradza się od przestrzeni publicznej płotem, wprowadzając repulsywną barierę zaprzeczającą zlokalizowanej tam funkcji (zasadniczo tworząc industrialny i substandardowy odbiór placówki, nieliczącej z charakterem śródmieścia).

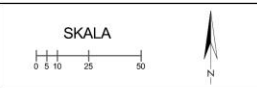
**INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKWAŃ
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin**

**Aspekt terytorializacji przestrzeni:
przeźren publiczna a prywatna**



- LEGENDA**
- granica obszaru Planu
 - budynki
 - budynki wyburzone
 - granica otuliny obszaru opracowania
- Rodzaje przestrzeni**
- prywatna
 - półprywatna
 - półpubliczna
 - publiczna
- Podział głównych przestrzeni**
- ▨ dospoleczne
 - ▨ odspoleczne

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o informatyzacji przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr POCN.0042.988.2021...143405_2_k09 z dnia 17.05.2021 r.



Przeźren publiczna a prywatna **17**

Kolejna analiza dotyczyła diagnozy stresorów przestrzennych, którą przeprowadzono w badanym obszarze uznając stresor za czynnik i posługując się metodologią rozpoznać stresorów wiążących czynnik z nośnikami, sferami oddziaływań oraz podmiotami, na które stresory oddziałują:

→ nośnik > stresor (czynnik) > sfera oddziaływania > podmiot oddziaływania (mieszkańcy, użytkownicy).

Analiza w ograniczonym czasie może doprowadzić do prawidłowego zdiagnozowania niektórych stresorów. W opracowaniu przedstawiono te, które wywiedziono z analiz in situ, z analiz przestrzennych, z analizy literaturowej i analogii, wynikających z opisów źródłowych. Stwierdzono następujące kategorie stresorów:

- emisje – wśród emisji kluczowe jest oddziaływanie hałasu. Należy brać również pod uwagę emisje spalin (nieoznaczone na załączniku graficznym).
- dostęp – uczucie braku możliwości dotarcia do określonego celu, bariery w ruchu w przestrzeni publicznej, przeszkody rodzące ryzyko utraty zdrowia, niedostosowanie do ruchu osób z ograniczoną percepcją, ograniczeniami ruchowymi, występują w mniejszym lub większym stopniu na badanym obszarze. Na załączniku graficznym wskazano główne bariery utrudniające dostęp („utrudniony dostęp”) oraz przemieszczanie się („utrudnione przemieszczanie się”). W kategorii tej ujawnia się również kwestia bezpieczeństwa, w szczególności w obszarze dworca PKP.
- estetyka – zazwyczaj w tej kwestii silniej działa brzydota od piękna. Tu wachlarz stwierdzonych stresorów jest dość szeroki: to stan techniczny wyrażający się w części obiektów tymczasowością (i w związku z tym przyspieszoną dekapitalizacją, niszczeniem, szpeceniem przestrzeni), nietrwałością (nadmiernym zużyciem wynikającym bądź to z doboru słabych materiałów, materiałów o niskiej jakości, bądź z braku pielęgnowania substancji przestrzennej – tak budynków jak innych obiektów i przestrzeni niezabudowanych), brzydotą (złą jakością estetyczną), względnie nieuporządkowaniem.

Wymienione wyżej stresory mają wpływ na percepcję przestrzeni, a tym samym postrzeganie własnego komfortu życia. Potencjalnie mogą stanowić barierę do pozytywnej aktywizacji lokalnej społeczności.

**INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKOWAŃ
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin**

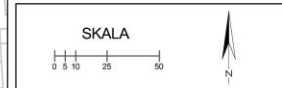
**Aspekt psychologii przestrzeni:
analiza stresorów
na obszarze MPR**



- LEGENDA**
- ▬ granica obszaru Planu
 - ▭ budynki wyburzone
 - Rodzaj stresora**
 - Emisje**
 - ⚡ hałas
 - Dostęp**
 - ▲ utrudniony dostęp
 - ▭ utrudnione przemieszczanie się *
 - Estetyka**
 - nietwałość (stan techniczny)
 - tymczasowość
 - brzydota
 - nieuporządkowana przestrzeń

* trudności powstałe przez, np.: zaparkowane samochody, nierówności nawierzchni lub zbyt wąski chodnik

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej przyjęta została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o informatyzacji przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr POKK 6642.988.2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.



15. INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA

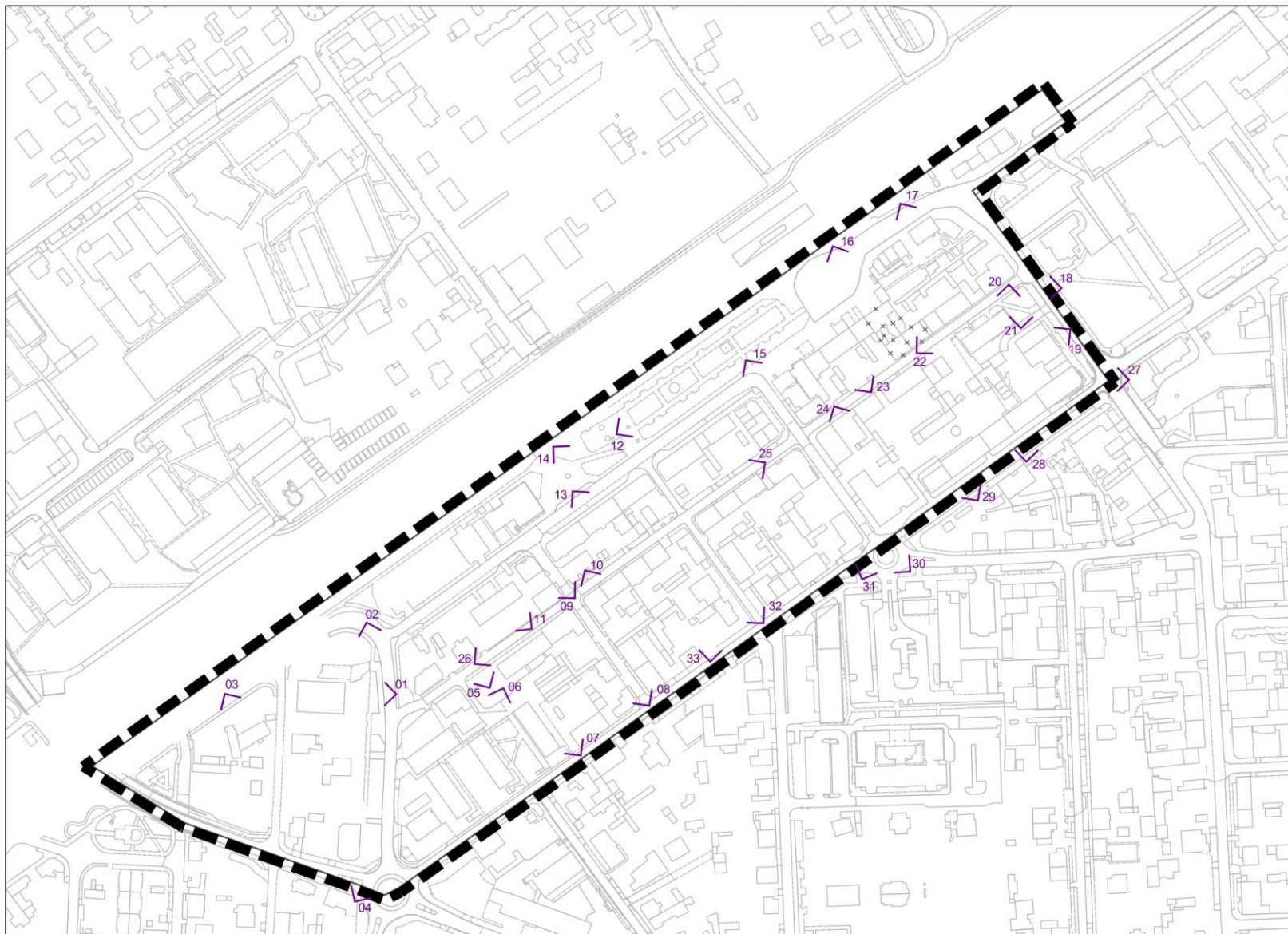
Inwentaryzacja terenowa obszaru opracowania oraz obszarów sąsiadujących została przeprowadzona w kwietniu i maju 2021 roku. Podczas inwentaryzacji wykonano serię fotografii ukazujących zasadnicze elementy zabudowy i zagospodarowania przedmiotowego obszaru. Fotografie wykonano zarówno w formie widokowej jak i panoramicznej.

UWAGA!

Dokumentacja fotograficzna, ze względu na zawartość danych wrażliwych,
stanowi materiał roboczy, wyłącznie do użytku wewnętrznego Urzędu Miejskiego w Wołominie!

INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA
oraz ANALIZA UWARUNKOWAŃ
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie
Gmina Wołomin

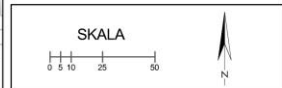
Inwentaryzacja fotograficzna
Lokalizacja wykonanych zdjęć
panoramicznych



LEGENDA

- granica obszaru Planu
- ▭ budynek wyburzony
- └ lokalizacja oraz kierunek wykonanej fotografii panoramicznej
- 17 numer wykonanej fotografii panoramicznej

Mapa zrealizowana w postaci wektorowej przygotowana została za pomocą oprogramowania GIS w oparciu o dane z Geobazy Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr POKK 6642.988.2021_143405_2_K08 z dnia 17.03.2021 r.



Inwentaryzacja
fotograficzna

19

ZAŁĄCZNIKI (nośnik DVD):

1. Plansze przedstawione w pkt 3 – 15, w tym:

- załącznik nr 01,
- załącznik nr 02,
- załącznik nr 03,
- załącznik nr 04,
- załącznik nr 05,
- załącznik nr 06,
- załącznik nr 07,
- załącznik nr 08,
- załącznik nr 09A,
- załącznik nr 09B,
- załącznik nr 09C,
- załącznik nr 09D,
- załącznik nr 09F,
- załącznik nr 10,
- załącznik nr 11,
- załącznik nr 12,
- załącznik nr 13,
- załącznik nr 14,
- załącznik nr 15,
- załącznik nr 16,
- załącznik nr 17,
- załącznik nr 18,
- załącznik nr 19.

2. Inwentaryzacja fotograficzna – zdjęcia widokowe oraz panoramiczne.

UWAGA!

Dokumentacja fotograficzna, ze względu na zawartość danych wrażliwych, stanowi materiał roboczy, wyłącznie do użytku wewnętrznego Urzędu Miejskiego w Wołominie!