



# WIZUALIZACJA USTALEŃ PLANU WOŁOMIN „STARÓWKA”

KONCEPCJA URBANISTYCZNA, MODEL STRUKTURY PRZESTRZENNEJ, ELEWACJE

na potrzeby miejscowego planu rewitalizacji  
obszaru położonego w rejonie  
ulicy Warszawskiej w Wołominie

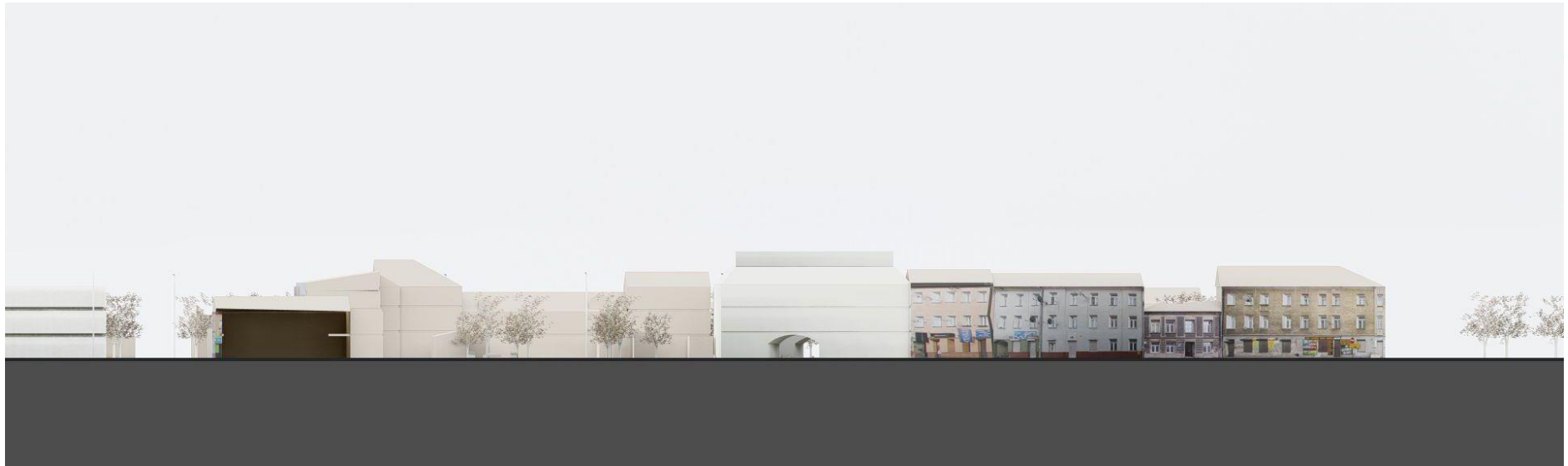
Zamawiający: Gmina Wołomin  
Projektant: Armageddon Biuro Projektowe

POZNAŃ - WOŁOMIN



# WIZUALIZACJA USTALEŃ PLANU

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



POZNAŃ – WOŁOMIN

2021 - 2024

---

**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. Łukasz Rosiak  
mgr inż. arch. Wiktor Bosowski  
dr inż. arch. Adriana Szubryt  
inż. Alicja Barełkowska  
inż. Ewelina Kozieł  
inż. Maria Dąbrowska  
lic. Konrad Barełkowski  
inż. Adam Lehmann

1. WSTĘP	4
2. KONCEPCJA URBANISTYCZNA .....	5
2.1. Generalne założenia programowe dla obszaru opracowania .....	5
2.2. Funkcje terenów i zabudowy .....	6
2.3. Powiązania komunikacyjne i obsługa komunikacyjna .....	13
2.4. Etapowanie realizacji ustaleń planu .....	16
2.5. Tereny wymagające zawarcia umowy urbanistycznej oraz lokalizacja infrastruktury i lokali wyznaczonych do realizacji w ramach umowy urbanistycznej	18
2.6. Tereny wymagające scalenia i podziału nieruchomości .....	18
2.7. Usytuowanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych .....	19
2.8. Spełnienie założeń Gminnego Programu Rewitalizacji .....	26
3. MODEL STRUKTURY PRZESTRZENNEJ .....	30
4. WIDOKI ELEWACJI.....	68



## 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 określone są od południowego-wschodu przez oś ulicy Wileńskiej, od północnego-wschodu przez 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 przez tereny kolejowe oraz od południowego-zachodu przez 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.

Znajdują się tu punkty usługowo-handlowe, jednak większość 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 występują tereny i usługi o charakterze publicznym, tj. m.in. skwer Marszałka Józefa Piłsudskiego, skwer przy Pomniku Sybiraków, Powiatowa Biblioteka Publiczna, Powiatowy Urząd Pracy, Środowiskowy Dom Samopomocy czy placówka Poczty Polskiej.

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.

**Prezentowane opracowanie ilustruje, przy pomocy tekstu oraz technik graficznych, wygląd struktury przestrzennej (przywołując wizerunki aktualne istniejących budynków, dla ułatwienia orientacji oraz odczytywania lokalizacji punktów widzenia), a także wybrane elementy modyfikowane. Wizualizacja nie zawiera projektu indywidualnych obiektów, gdyż nie jest to rolą MPR – MPR tworzy narzędzia wypełnienia przestrzeni zurbanizowanej, a nie definiuje skonkretyzowanego kształtu architektonicznego.**

## 2. KONCEPCJA URBANISTYCZNA

### 2.1. Generalne założenia programowe dla obszaru opracowania

Realizacja MPR wychodzi od sformułowanego programu działań i dyrektyw przestrzennych, które są następstwem wcześniejszej koncepcji urbanistycznej prezentowanej wraz z inwentaryzacją urbanistyczną. Koncepcja ta (mowa o wcześniejszej) została uzupełniona i zaktualizowana w niezbędnych obszarach, w zakresie wynikających z przeprowadzonych czynności proceduralnych, ustaleń roboczych podjętych wspólnie z UM Wołomin, a także wskutek partycypacji społecznej, w tym konsultacji społecznych. Rewitalizowany obszar ma historyczne i kulturowe znaczenie dla Wołomina, stąd projekt MPR nie zamierza zmieniać kodu przestrzennego tego obszaru, a jedynie kodyfikować sposób zachowania jego oryginalnych cech, a także moderować sposób przyszłego dostosowania elementów niespójnych.

Przyjęto następujące, generalne założenia programowe w koncepcji urbanistycznej:

- Ustalenie reguł i parametrów pozwalających na stopniowe porządkowanie struktury przestrzennej kwartałów zurbanizowanych, które powinny umożliwić utrzymanie substancji budowlanej w dobrej kondycji, jako żywej tkanki miejskiej wypełnionej wielorakim programem.
- Uporządkowanie kwartałów polegające na:
  - zachowaniu pierwotnego, industrialnego charakteru zabudowy kamienicznej wraz z utrzymaniem ich pierzejowego charakteru, z dopuszczeniem współczesnych uzupełnień ze względu na konieczność utrzymania ciągłości struktur przez wieki,
  - zachowaniu tożsamości przestrzennej – urbanistycznej z dopuszczeniem współczesnych uzupełnień (unikanie działań imitacyjnych, sprzecznych z zasadami ochrony dziedzictwa architektonicznego i urbanistycznego, lecz w harmonii i współbrzmieniu),
  - wskazaniu dla zachowywania elementów oryginalnego zagospodarowania podwórzy (komórki lokatorskie) jako „świadków” – punktowo, a także proces eliminowania komórek substandardowych, zrealizowanych przypadkowo lub istotnie zdekapitalizowanych,
  - poprawie stanu technicznego bez deformacji architektonicznej obiektów,
  - zachowaniu możliwości koegzystencji oryginalnej zabudowy jednorodzinnej z zabudową wielorodzinną, a w wybranych miejscach wprowadzenia nowej zabudowy wielorodzinnej.
- Zbudowanie ciągów funkcjonalnych wzdłuż ulicy Warszawskiej (część centralna; proponowana jako ulica Henryka Wojciechowskiego), a także wzdłuż ulicy Żelaznej i Warszawskiej (część północna).
- Znacząca poprawa dostępności pieszej i komunikacyjnej, a także uzupełnienia struktury dróg rowerowych.
- Drobne, lecz znaczące przestrzennie, uzupełnienia zasobów zieleni publicznej – głównie rejon Skweru Sybiraków oraz ciąg ulicy Warszawskiej (część centralna).

- Ochrona powierzchni biologicznie czynnej w obszarach dotychczas niezabudowanych (jako reguła stosowana rozważnie, a nie dogmatycznie – tam, gdzie ta ochrona jest możliwa i zasadna, a także sprzyja procesowi rewitalizacji).
- Przemodelowanie otoczenia dworca PKP i dworca autobusowego w celu wytworzenia w tak istotnym miejscu przestrzeni integracyjnej, akomodacyjnej i reprezentacyjnej.
- Korekty ciągów pieszych i ich integracja z ciągami funkcjonalnymi.
- Wytyczenie podstawowego elementu struktury dróg rowerowych.
- Reorganizacja ruchu kołowego z przeniesieniem ruchu obwodowo w stosunku do tkanki mieszkaniowej.
- Rozwiązanie całościowe lub częściowe problemu deficytu miejsc postojowych / parkingów.
- Skoordynowanie MPR z programami ujętymi w obecnie obowiązującym Gminnym Programie Rewitalizacji.

## 2.2. Funkcje terenów i zabudowy

W projekcie przyjmuje się założenie że podstawowe dla całego obszaru opracowania przeznaczenie na cele mieszkaniowo-usługowe jest wiodące i pozostaje niezmienione. Położenie w centrum lub w ścisłym śródmieściu Wołomina jest wystarczającym uzasadnieniem dla formowania wielofunkcyjnej tkanki miejskiej, której kośćcem są funkcje mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa (o różnym profilu), choć występują tu też lokalnie funkcje uzupełniające w postaci zabudowy jednorodzinnej (okazjonalnie) oraz przestrzenie publiczne (w tym ważne przestrzenie publiczne), rekreacyjne, komunikacyjne (obsługujące teren, jak i o znaczeniu dla całej gminy i miasta Wołomin).

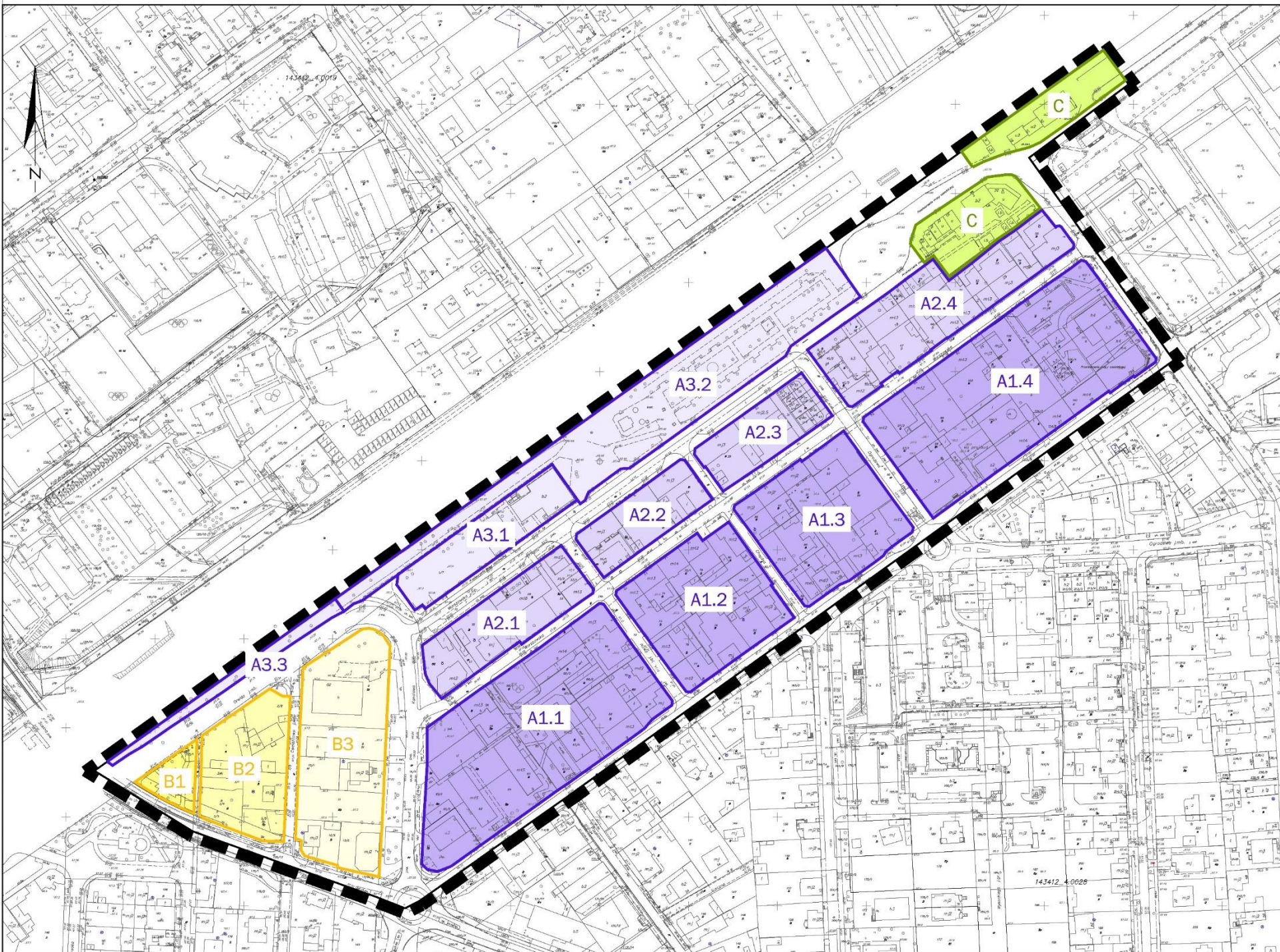
Działania przestrzenne będą miały zatem charakter porządkujący z lokalnymi, miejscowymi interwencjami w przypadku szczególnych rozwiązań mogących wpływać na całościowy odbiór i jakość środowiska przestrzennego tej części Wołomina. Proces rewitalizacji nie wyznacza konkretnych etapów, gdyż stopień złożoności przestrzennej obszaru, a także alokacji konkretnych środków, finansowych, organizacyjnych i technicznych, może podlegać zbyt dynamicznym zmianom, by definiować w tej materii zobowiązania Gminy.

W ramach działań projektowych, w celu organizacji przestrzeni, sporządzono podział na jednostki przestrzenne wyróżnione w opracowaniu koncepcji, pozwalające na adresowanie problemów i wskazań (schemat struktury przestrzennej).



KONCEPCJA URBANISTYCZNA  
na potrzeby miejscowego planu rewitalizacji  
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie

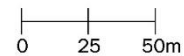
Schemat struktury przestrzennej



LEGENDA

- granicza obszaru Planu
- kwartał A1
- kwartał A2
- kwartał A3
- kwartał B1
- kwartał B2
- kwartał B3
- kwartał C

SKALA 1:1000



Mapa zasadnicza w postaci wektorowej  
pозyskana została ze Starostwa  
Powiatowego w Wołominie w trybie art.  
14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010  
roku o infrastrukturze przestrzennej (t.j.  
Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr  
PODK 6642.988.2021\_143405\_2\_K08  
z dnia 17.03.2021 r.

Schemat  
struktury  
przestrzennej



## Funkcje zabudowy dla poszczególnych podobszarów

<p><b>Podobszar A1.1</b> [Wileńska, Fieldorfa, Warszawska, Nowa]</p>	<p>Profil funkcjonalny: Przeznaczenia dominujące równorzędne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zwarta, zabudowa usługowa. Przeznaczenia uzupełniające równorzędne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolno stojąca, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i zwarta, zieleń publiczna rekreacyjna. Dopuszczenie (z wskazaniem) dogęszczania zabudowy w kwartale: przez uzupełnienia w obowiązującej linii zabudowy, rekomendowane (nieobligatoryjne). Alternatywne zachowanie obiektu handlowego na narożniku ulic Generała Emila Fieldorfa i Warszawskiej lub jego zastąpienie budynkiem mieszkalno-usługowym do 4 kondygnacji z dopuszczalnym akcentem narożnym. Zachowanie i jakościowe usprawnienie przestrzeni między blokami przy ulicy Wileńskiej.</p>
<p><b>Podobszar A1.2</b> [Wileńska, Nowa, Warszawska, Szopena]</p>	<p>Profil funkcjonalny: Przeznaczenia dominujące równorzędne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zwarta, zabudowa usługowa. Przeznaczenia uzupełniające równorzędne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolno stojąca, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i zwarta. Zachowanie aktualnych linii zabudowy. Dopuszczalne uzupełnienia (zamiana zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną).</p>
<p><b>Podobszar A1.3</b> [Wileńska, Szopena, Warszawska, Ogrodowa]</p>	<p>Profil funkcjonalny: Przeznaczenia dominujące równorzędne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zwarta, zabudowa usługowa. Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolno stojąca. Zachowanie aktualnych linii zabudowy. Dopuszczalne uzupełnienia (zamiana zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną).</p>
<p><b>Podobszar A1.4</b> [Wileńska, Ogrodowa, Warszawska, Legionów]</p>	<p>Profil funkcjonalny: Przeznaczenia dominujące równorzędne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zwarta i wolno stojąca, zabudowa usługowa. Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zwarta. Zachowanie aktualnych linii zabudowy, linie obowiązujące. Na działce przyległej do terenu pocztowego możliwość realizacji zabudowy w pierzei ulicy Wileńskiej.</p>
<p><b>Podobszar A2.1</b> [Warszawska, Fieldorfa, Warszawska, Nowa]</p>	<p>Profil funkcjonalny: Przeznaczenia dominujące równorzędne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zwarta i wolno stojąca, zabudowa usługowa. Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca. Zachowanie aktualnych linii zabudowy.</p>
<p><b>Podobszar A2.2</b> [Warszawska, Nowa, Warszawska, Szopena]</p>	<p>Profil funkcjonalny: Przeznaczenia dominujące równorzędne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zwarta, zabudowa usługowa. Przeznaczenie uzupełniające – zieleń publiczna, rekreacyjna. Zachowanie aktualnych linii zabudowy. Uporządkowanie komórek lokatorskich i ich redukcja od południa na rzecz położonego wzdłuż ulicy Warszawskiej pasa zieleni publicznej i enklawy rekreacyjnej oraz poszerzenia pod miejsca postojowe.</p>
<p><b>Podobszar A2.3</b> [Warszawska, Szopena, Warszawska, Ogrodowa]</p>	<p>Profil funkcjonalny: Przeznaczenia dominujące równorzędne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zwarta, zabudowa usługowa. Przeznaczenie uzupełniające – zieleń publiczna, rekreacyjna. Zachowanie aktualnych linii zabudowy. Eliminacja garaży blaszanych na rzecz położonego wzdłuż ulicy Warszawskiej pasa zieleni publicznej i enklawy rekreacyjnej oraz poszerzenia pod miejsca postojowe. Dopuszczalne uzupełnienie zabudowy w linii pierzei od północnego przebiegu ulicy Warszawskiej.</p>



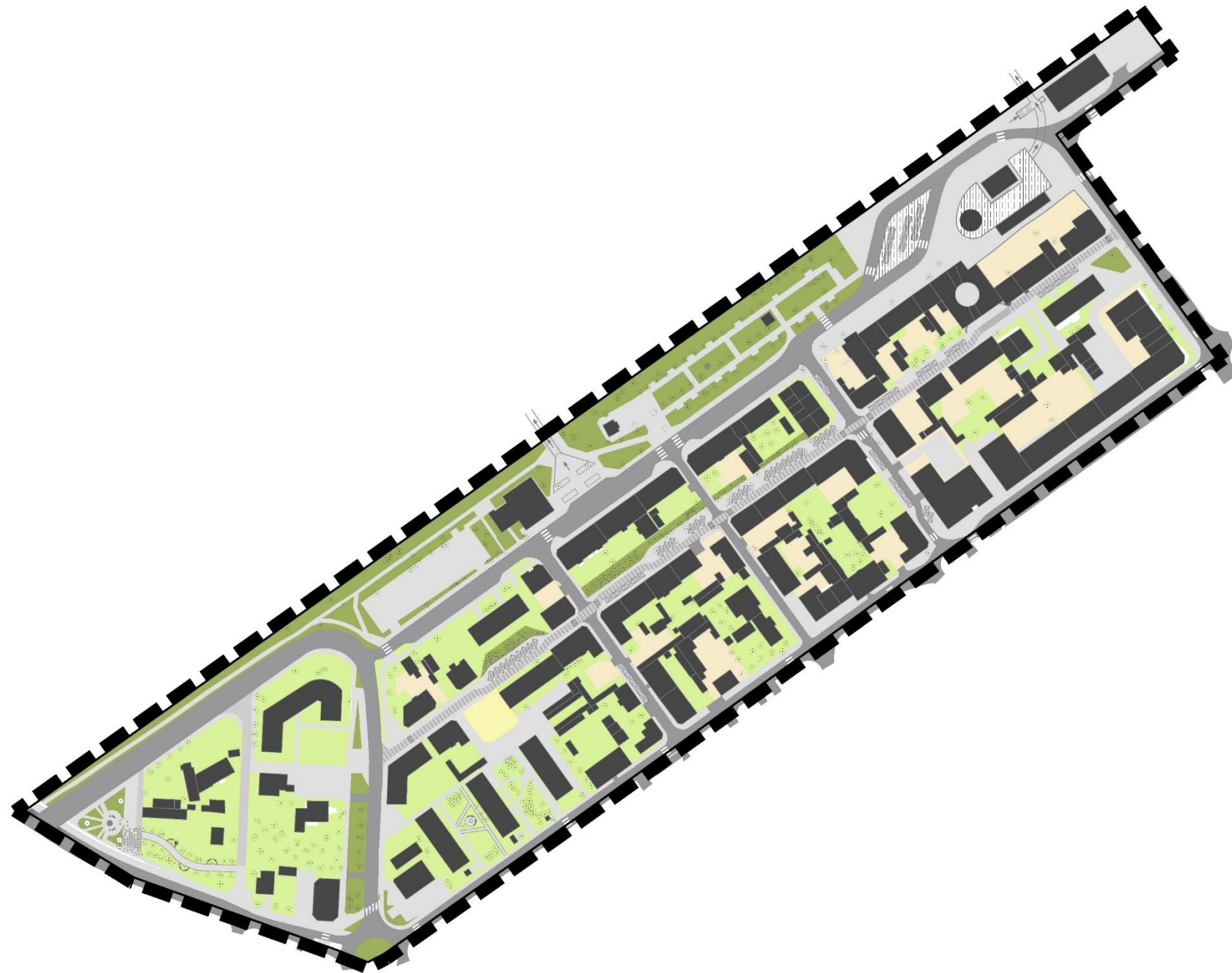
<p><b>Podobszar A2.4</b> [Warszawska, Ogrodowa, nowoprojektowana, Legionów]</p>	<p>Profil funkcjonalny: Przeznaczenia dominujące równorzędne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zwarta, zabudowa usługowa. Przeznaczenie uzupełniające – brak. Zachowanie aktualnych linii zabudowy. Uporządkowanie tyłów działek odcinka ulicy Warszawskiej blisko ulicy Legionów (od strony północnej). Dopuszczalne uzupełnienie zabudowy na niezabudowanej działce (przelotowej) z lokalnie wycofaną linią obowiązującą zabudowy oraz wymuszonym przejściem publicznym w kierunku dworca PKP.</p>
<p><b>Podobszar A3.1</b> [Warszawska, Fieldorfa/Wilsona, tereny PKP - PUP]</p>	<p>Profil funkcjonalny: Przeznaczenie dominujące – zabudowa usługowa. Przeznaczenia uzupełniające – teren obsługi komunikacyjnej (parkingi), zielen publiczna, urządzona. Zachowanie aktualnych linii zabudowy wokół PUP z możliwością budowy nowego budynku w tej samej lokalizacji. Udostępnienie terenu obsługi komunikacyjnej dla mieszkańców, osłonięcie przestrzeni zielenią ekranującą.</p>
<p><b>Podobszar A3.2</b> [Warszawska, Fieldorfa/Wilsona, tereny PKP – Skwer Piłsudskiego]</p>	<p>Profil funkcjonalny: Przeznaczenie dominujące – zielen publiczna, rekreacyjna. Przeznaczenie uzupełniające – brak. Zakaz zabudowy budynkami (z wyjątkiem infrastruktury). Uporządkowanie terenów zieleni oraz infrastruktury rekreacyjnej.</p>
<p><b>Podobszar A3.3</b> [Wilsona, tereny PKP]</p>	<p>Profil funkcjonalny: Przeznaczenia dominujące równorzędne – zielen publiczna, ekranująca, infrastruktura podziemna; Przeznaczenie uzupełniające – brak. Zakaz zabudowy budynkami. Uporządkowanie terenów zieleni.</p>
<p><b>Podobszar B1</b> [Przejazd, Wilsona, Orwida]</p>	<p>Profil funkcjonalny: Przeznaczenie dominujące – zielen publiczna, rekreacyjna; Przeznaczenie uzupełniające – brak. Zakaz zabudowy budynkami (z wyjątkiem infrastruktury). Uporządkowanie terenów zieleni.</p>
<p><b>Podobszar B2</b> [Przejazd, Orwida, Wilsona, Cementowa]</p>	<p>Profil funkcjonalny: Przeznaczenia dominujące równorzędne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolno stojąca i zwarta, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i zwarta, zabudowa usługowa występująca w parterach budynków mieszkaniowych. Przeznaczenie uzupełniające – zielen publiczna, rekreacyjna. Transformacja kwartału: stopniowe zastępowanie zabudowy jednorodzinnej zabudową mieszkaniowo-usługową o 2 lub 3 kondygnacjach, w układzie gradientu wysokości opadającej w stronę Skweru Sybiraków. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy. Wytworzenie pasa zieleni urządzonej wzdłuż ul. Przejazd z małą architekturą i zielenią wysoką - poszerzenie Skweru Sybiraków.</p>
<p><b>Podobszar B3</b> [Przejazd, Cementowa, Wilsona, Fieldorfa]</p>	<p>Profil funkcjonalny: Przeznaczenia dominujące równorzędne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolno stojąca i zwarta, zabudowa usługowa. Przeznaczenia uzupełniające równorzędne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i zwarta. Transformacja kwartału: stopniowe zastępowanie zabudowy jednorodzinnej zabudową mieszkaniowo-usługową trzy lub czterokondygnacyjną, w układzie gradientu wysokości opadającej w stronę Skweru Sybiraków. Obowiązujące linie zabudowy.</p>
<p><b>Podobszar C</b> [nowoprojektowana, Żelazna, tereny PKP]</p>	<p>Profil funkcjonalny: Przeznaczenia dominujące – zabudowa usługowa. Przeznaczenia uzupełniające równorzędne – przestrzeń publiczna, zielen publiczna, rekreacyjna. Reorganizacja węzła transportowego miasta Wołomin – dworców PKP i autobusowego: wytworzenie przestrzeni publicznej ogniskującej funkcje obsługi podróżnych, usług i handlu. Obiekt dworca zintegrowany z budynkiem zabytkowym (najstarszy budynek w Wołominie). Organizacja przejazdu ulicą Żelazną w kierunku ulicy Warszawskiej przy Skwerze Piłsudskiego na północ od budynku zabytkowego, przy ekranie akustycznym – dworzec autobusowy grzebieniowy. Przejście podziemne przedłużone na południe od ulicy Żelaznej. W miejscu dzisiejszej zabudowy szeregowej usługowej – obiekt usługowy.</p>

## Możliwości kształtowania zabudowy

<p><b>Podobszar A1.1</b></p>	<p>Zachowanie struktury pierzejowej w obwodzie od zbiegu ulic Fieldorfa i Warszawskiej przez ulicę Warszawską, ulicę Nową, aż po kamienicę przy ulicy Wileńskiej. Możliwe uzupełnienia zabudowy o wysokości 3-4 kondygnacji, wysokość zabudowy do 12,0m-14,0m. Zachowanie struktury wolno stojących budynków – trzech budynków wielorodzinnych prostopadłych do ulicy Wileńskiej i nowowyprowadzonego budynku przy Rondzie Jana Pawła II. Kluczowy element zabudowy: budynek narożny przy zbiegu ulic Fieldorfa i Warszawskiej – 3 lub 4 kondygnacje, dominanta u zbiegu ulic Fieldorfa i Warszawskiej. Zachowanie terenu placu zabaw, a także uporządkowanie terenów zieleni między blokami przy ul. Wileńskiej.</p>
<p><b>Podobszar A1.2</b></p>	<p>Zachowanie struktury pierzejowej w obwodzie. Możliwe zachowanie dotychczasowej zabudowy jednorodzinnej do czasu podejmowania zmian budowlanych – wówczas zamiana na zabudowę wielorodzinną w układzie zwartym pierzejowym. Zabudowa o wysokości 3 kondygnacji, wysokość zabudowy do 12,0m. Uporządkowanie kwestii komórek lokatorskich na podwórzach.</p>
<p><b>Podobszar A1.3</b></p>	<p>Zachowanie struktury pierzejowej w obwodzie. Zabudowa o wysokości 3-4 kondygnacji, wysokość zabudowy do 12,0m-14,0m od ulicy Wileńskiej. Zabudowa o wysokości 3 kondygnacji, wysokość zabudowy do 12,0m od pozostałych ulic. Kluczowy element zabudowy (opcjonalny): zamiana zabudowy jednorodzinnej przy ulicy Ogrodowej na zabudowę wielorodzinną. Uporządkowanie kwestii komórek lokatorskich na podwórzach.</p>
<p><b>Podobszar A1.4</b></p>	<p>Zachowanie struktury pierzejowej w obwodzie z usankcjonowaniem naturalnych przerw (istniejących lub nowych). Możliwe zachowanie dotychczasowej zabudowy jednorodzinnej do czasu podejmowania zmian budowlanych – wówczas zamiana na zabudowę wielorodzinną w układzie zwartym pierzejowym. Zabudowa o wysokości 3-4 kondygnacji, wysokość zabudowy do 12,0m-14,0m (wzdłuż ul. Wileńskiej do 16,0m). Zachowanie wysokości istniejącego budynku mieszkaniowego o wysokości 5 kondygnacji. Kluczowy element zabudowy (opcjonalny): zamiana zabudowy jednorodzinnej przy ulicy Warszawskiej na zabudowę wielorodzinną. Zachowanie zabudowy usługowej u zbiegu ulic Ogrodowej i Wileńskiej, nowy budynek do 4 kondygnacji. Uporządkowanie kwestii komórek lokatorskich i garaży na podwórzach.</p>
<p><b>Podobszar A2.1</b></p>	<p>Zachowanie struktury pierzejowej w obwodzie w części zachodniej i wschodniej kwartału, z wyjątkiem bloku wielorodzinnego, gdzie obowiązywać będzie linia nieprzekraczalna. Możliwe zastąpienie zabudowy jednorodzinnej zabudową wielorodzinną z dopuszczonymi usługami, o wysokości 3-4 kondygnacji, wysokość zabudowy do 12,0m-14,0m. Zachowanie możliwości utrzymania wysokości 5 kondygnacji budynku wielorodzinnego (istniejącego). Kluczowy element zabudowy: brak.</p>
<p><b>Podobszar A2.2</b></p>	<p>Zachowanie struktury pierzejowej od północy – ulicy Warszawskiej. Zabudowa o wysokości 3 kondygnacji, wysokość zabudowy do 12,0m. Kluczowy element zabudowy: uporządkowanie i redukcja komórek lokatorskich oraz wprowadzenie zieleni od granicy południowej podobszaru.</p>
<p><b>Podobszar A2.3</b></p>	<p>Zachowanie struktury pierzejowej od północy – ulicy Warszawskiej. Zabudowa o wysokości 3 kondygnacji, wysokość zabudowy do 12,0m. Kluczowy element zabudowy: uporządkowanie garaży oraz wprowadzenie zieleni od granicy południowej podobszaru. Przy ulicy Warszawskiej oraz ulicy Ogrodowej, współczesny budynek usługowy powinien być zamieniony na budynek o wysokiej jakości form architektonicznych. Częściową rekompensatą, a zarazem czynnikiem motywacyjnym do podjęcia takiej inwestycji jest zachęta w postaci umożliwienia realizacji podwójnej dominanty (dodatkové przestrzenie komercjalizacji).</p>

<b>Podobszar A2.4</b>	Zachowanie struktury pierzejowej w obwodzie kwartału. Możliwe zachowanie dotychczasowej zabudowy jednorodzinnej. Zabudowa o wysokości 3-4 kondygnacji, wysokość zabudowy do 12,0m-14,0m. Kluczowy element zabudowy (opcjonalny): zabudowa budynku mieszkalno-usługowego wycofanego od centralnej ulicy Warszawskiej, z zapewnieniem przejścia w kierunku dworca PKP i autobusowego, z wewnętrznym atrium, o wysokości 3-4 kondygnacji do 12,0m-14,0m. Sposobem kompensacji związanej z wymuszonym przejściem o określonych rozmiarach jest możliwość realizacji dominanty na budynku. Uporządkowanie kwestii komórek lokatorskich i garaży na podwórzach.
<b>Podobszar A3.1</b>	Zachowanie struktury zwartej bryły w obwodzie wyznaczonym w podobszarze – terenie usługowym. Zabudowa o wysokości 2-3 kondygnacji, wysokość zabudowy do 8,0m-11,0m. Kluczowy element zabudowy (opcjonalny): uporządkowanie parkingu i zieleni.
<b>Podobszar A3.2</b>	Zabudowa – brak.
<b>Podobszar A3.3</b>	Zabudowa – brak.
<b>Podobszar B1</b>	Zabudowa – brak.
<b>Podobszar B2</b>	Kształtowanie struktury pierzejowej w obwodzie kwartału. Możliwe zachowanie dotychczasowej zabudowy jednorodzinnej. Zabudowa o wysokości 2-3 kondygnacji, wysokość zabudowy do 8,0m-12,0m, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokość 1-2 kondygnacji do 8,0m. Kluczowy element zagospodarowania: zagospodarowanie przyległych terenów zieleni.
<b>Podobszar B3</b>	Opcjonalne kształtowanie struktury pierzejowej w obwodzie kwartału. Możliwe zachowanie dotychczasowej zabudowy jednorodzinnej. Zabudowa o wysokości 3-4 kondygnacji, wysokość zabudowy do 12,0m-16,0m, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokość 1-2 kondygnacji do 8,0m. Kluczowy element zabudowy (opcjonalny): budynek mieszkaniowy od ulicy Wilsona o wysokości 3-4 kondygnacji, wysokości do 12,0m-16,0m wraz z wykształceniem zieleni przyległej i zachowaniem zieleni wysokiej (drzewa istniejące od ul. Wilsona).
<b>Podobszar C</b>	Zabudowa usługowa o wysokości 1 do 2 kondygnacji oraz 5,0m-12,0m. Budynek dworca PKP do wysokości 2 kondygnacji, pawilony usługowe, handlowe, o wysokości 1 lub 2 kondygnacji. Kluczowy element zabudowy: budynek zabytkowy zaadaptowany do celów usługowych – otoczenie dworca i usługi handlu. Przejście podziemne pod ulicą Żelazną do budynku dworca (przejazd ulicą Żelazną przy ekranie akustycznym). W miejscu zabudowy szeregowej – obiekt handlowy o wysokości 1 lub 2 kondygnacji. Dworzec autobusowy w układzie grzebieniowym.

Na podstawie tak sformułowanych założeń przeprowadzono proces analizy przestrzennej, a także zaproponowano koncepcję zagospodarowania z założeniem zachowania możliwie największej ilości substancji budowlanej, zwłaszcza wartościowej, jednak z wprowadzeniem współczesnych intruzji, które – przy zachowaniu wysokiego poziomu jakościowego ich projektu i realizacji – gwarantowałyby odpowiedni poziom heterogeniczności formalnej tego terenu i tym samym budowałyby warstwę wyrażającą współczesne aspiracje i standardy w historycznej części Wołomina.



LEGENDA

- granicz obszaru Planu
- zabudowa
- ciągi piesze, komunikacja wewnętrzna, place postojowe
- ulica reprezentacyjna
- jezdnia
- zadaszenie
- przejście dla pieszych
- zieleń publiczna
- zieleń prywatna
- sport i rekreacja
- podwórza
- przejście podziemne
- miejsce postojowe autokarowe
- miejsce postojowe samochodu osobowego
- siedzisko
- drzewa
- pomniki i rzeźby

SKALA 1:1000



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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr PODK 6642.988.2021\_143405\_2\_K08 z dnia 17.03.2021 r.

### 2.3. Powiązania komunikacyjne i obsługa komunikacyjna

W związku z ustaleniami projektu planu w zakresie ruchu komunikacyjnego w omawianym obszarze za priorytetowe uznaje się uporządkowanie ruchu kołowego w obszarze rewitalizacji, w szczególności przez:

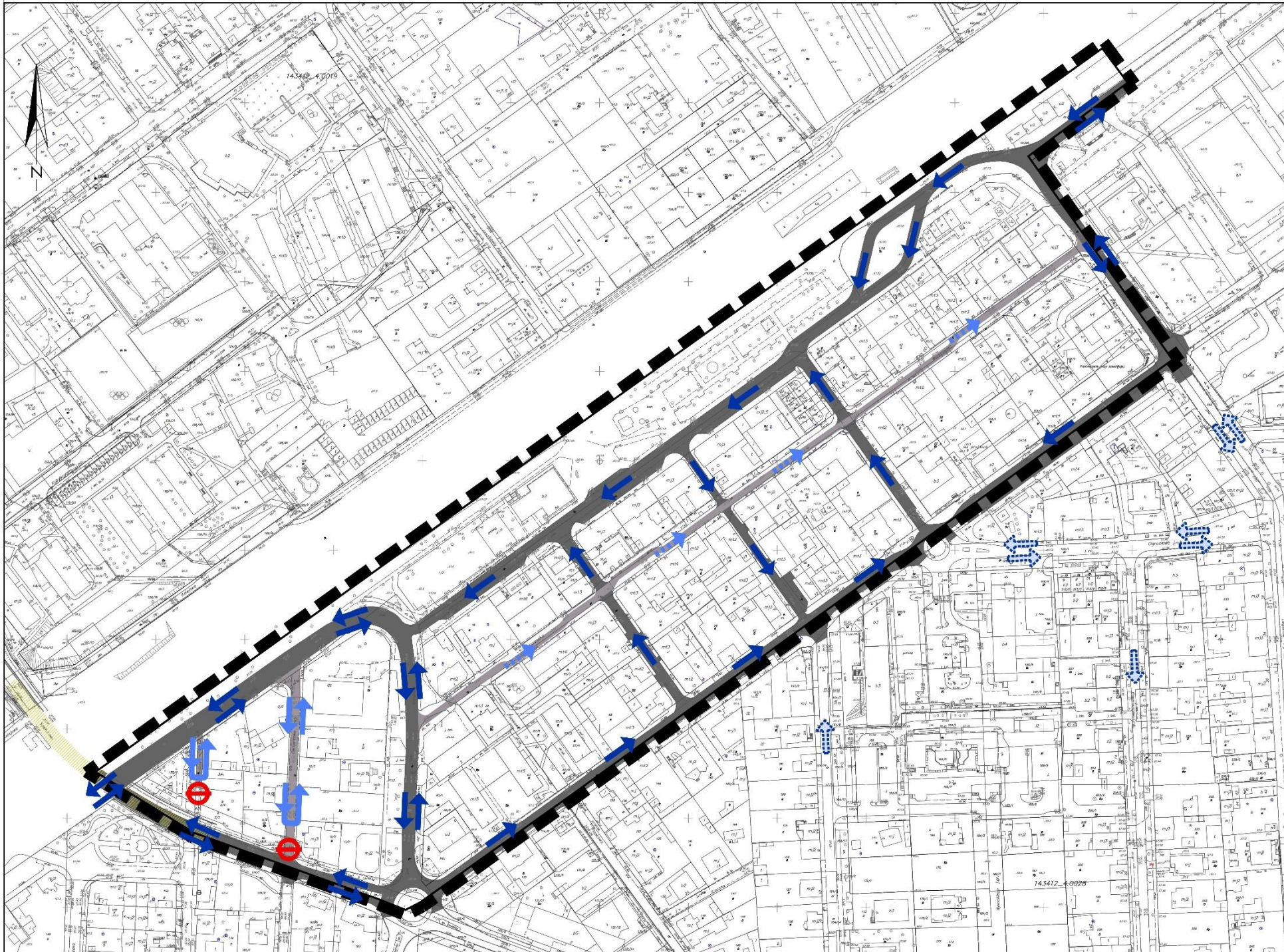
- eliminację ruchu kołowego tranzytowego (transferowego) w ulicy Warszawskiej (część centralna) i ustanowienie z tej ulicy ciągu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego mieszkańców i służb miejskich oraz ratunkowych, a także obsługi wprowadzonych tu usług i handlu; takie rozwiązanie wytworzy autonomię i ochroni wnętrze „Starówki” przed nadmiernymi emisjami hałasu komunikacyjnego, udostępni dotychczasową ulicę jako przestrzeń społecznie użyteczną poza funkcją komunikacyjną (integracja, rekreacja), da szansę rozwijającym przedsięwzięciom gospodarczym,
- wytworzenie harmonijnego i logicznego ruchu obwodowego wokół „Starówki”, polegające na odwróceniu kierunku ruchu pojazdów na ul. Wileńskiej (ruch projektowany z zachodu na wschód), na udrożnieniu ul. Żelaznej w kierunku ul. Warszawskiej (część północna) i realizacji tego odcinka jako jednokierunkowego (ze wschodu na zachód); północny odcinek ul. Fieldorfa uzyskałby w ten sposób silniejsze wykorzystanie jego obecnej przepustowości, transfer w kierunku wschodnim byłby niemal niezakłócony, a w kierunku zachodnim realizowany za pośrednictwem wschodniego odcinka ul. Wileńskiej (tu kierunek odwrotny, na zachód), a później ul. Ogrodowej,
- ulice Nowa, Szopena i Ogrodowa (w części objętej planem) byłyby ulicami jednokierunkowymi, Nowa i Ogrodowa z południa na północ, Szopena z północy na południe; stanowiłoby to wystarczający element spinający ulicę Wileńską i ulicę Warszawską (część północna), a równocześnie nie tworzyłoby nadmiernego natężenia wewnątrz kwartałów mieszkaniowo-usługowych „Starówki”; alternatywnie dopuszczona byłaby organizacja na tych ulicach ciągów pieszo-jezdnych,
- sugestia: na ulicy Prądyńskiego sugeruje się realizację kierunku ruchu na północ, natomiast na równoległej ulicy Powstańców na południe,
- ulica Cementowa byłaby zamknięta dla ruchu kołowego, z wyjątkiem mieszkańców i służb miejskich oraz ratunkowych,
- ulica Orwida (w części objętej koncepcją) byłaby częściowo zlikwidowana – jedynie zapewnienie dojazdu do posesji z prawem zabudowy,
- dla przyszłego wyklarowania zarówno adresów, jak i orientacji, proponuje się przemianowanie odcinka centralnego – ulicy Warszawskiej – na ulicę Henryka Wojciechowskiego.

W ramach opracowania omawianych tu wątków zapoznano się z roboczą postacią, udostępnioną przez UM w Wołominie. W odniesieniu do sformułowanych tam propozycji zajęto stanowisko, w niektórych kwestiach krytyczne: utrzymano ograniczoną ilość ścieżek rowerowych uznając ich nadmiar za ekscesywny i niepotrzebny element w sytuacji zbyt wąskich ulic Nowej i Szopena, a także wykonstruowania strefy ciągu pieszo-jezdnego w ul. Warszawskiej i znacznej ilości terenów zielonych wzdłuż kolei; konieczności utrzymania jednokierunkowej organizacji przejazdu przy nowoprojektowanym dworcu (ruch w obszarze MPR ma być uspokojony), a także zamknięcia wyjazdów ulic Cementowej i Orwida na ul. Przejazd.



# KONCEPCJA URBANISTYCZNA na potrzeby miejscowego planu rewitalizacji obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie

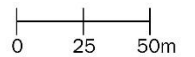
## Schemat organizacji ruchu drogowego



### LEGENDA

- granica obszaru Planu
- drogi
- ciągi pieszo-jezdne
- przejazd w ciągu tunelu
- dopuszczony kierunek ruchu pojazdów na drogach
- dopuszczony kierunek ruchu pojazdów na ciągach pieszo-jezdnych
- dopuszczony kierunek warunkowego ruchu pojazdów na ciągach pieszo-jezdnych (dotyczy wyłącznie właścicieli posesji, mieszkańców, przedsiębiorców z lokalnymi na „Starewole”, służb komunalnych i ratunkowych)
- brak możliwości przejazdu
- postulowany kierunek ruchu pojazdów na drogach zlokalizowanych poza granicami obszaru Planu (zarys czystyowy)

SKALA 1:1000



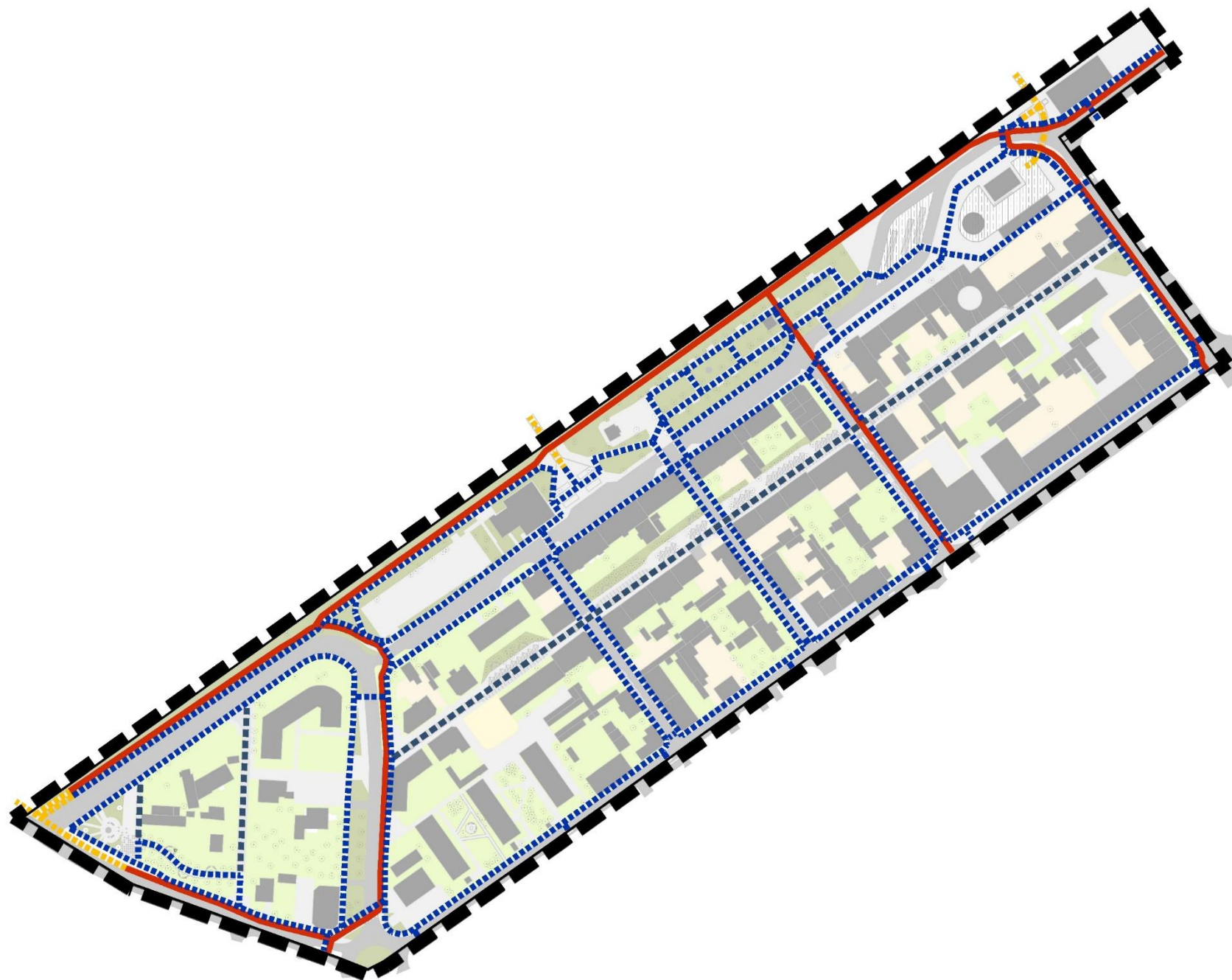
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr PODK 6642.988.2021\_143405\_2\_K08 z dnia 17.03.2021 r.

Schemat organizacji  
ruchu drogowego



KONCEPCJA URBANISTYCZNA  
na potrzeby miejscowego planu rewitalizacji  
obszaru położonego w rejonie ulicy Warszawskiej w Wołominie

Schemat organizacji ruchu  
pieszego i rowerowego



LEGENDA

- granicz obszaru Planu
- ciąg piesze
- ciąg piesze w ramach dróg pieszo-jezdnych (z dopuszczonym ruchem rowerowym)
- ciąg rowerowe
- elementy podziemnej infrastruktury komunikacyjnej (przejście podziemne, tunel)

SKALA 1:1000



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 PODK 6642.988.2021\_143405\_2\_K08 z dnia 17.03.2021 r.

Schemat organizacji  
ruchu pieszego  
i rowerowego

## 2.4. Etapowanie realizacji ustaleń planu

Zgodnie z § 4, ust. 1, pkt 1a, rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 roku w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1032) dla miejscowego planu rewitalizacji w ramach koncepcji urbanistycznej prezentuje się etapowanie realizacji ustaleń planu. W opisywanym przypadku Zamawiający nie przewiduje konkretyzacji harmonogramu lub kolejności następczej dla poszczególnych przedsięwzięć, a skuteczność realizacji założeń rewitalizacyjnych na badanym obszarze wymaga dużej elastyczności w kwestii doboru kolejności i wielkości realizowanych zakresów dla przewidywanych przedsięwzięć. Dlatego też nie przewiduje się – dla niezrealizowanej lub nieuruchomionej do realizacji części przedsięwzięć – etapowania.

Jednakże w związku z podjęciem dwóch inicjatyw rewitalizacyjnych należy je uznać za etapy zrealizowane odrębnie, które wykazuje się na załączniku graficznym. Pierwszym zrealizowanym elementem rewitalizacji jest park kieszonkowy zlokalizowany u zbiegu ulicy Warszawskiej i ulicy Legionów. Drugim jest zaplanowany do realizacji, ale przygotowany w warstwie dokumentacyjnej budynek użyteczności publicznej przy ulicy Wileńskiej. Dlatego też wyznacza się następujące etapy:

- Etap 1 – przedsięwzięcie nr 28, „Zielony skwer na skrzyżowaniu ulic Warszawska / Legionów” - realizacja parku kieszonkowego, status etapu: zrealizowany.
- Etap 2 – obiekt realizowany na podstawie innej niż GPR / MPR, ul. Wileńska 23, status etapu: w trakcie realizacji. Obiekt pod adresem Wileńska 23 jest przewidziany do generalnej odnowy (rozbiórka, budowa lub przebudowa) i przeznaczenia na cele użyteczności publicznej. Miejsce inwestycji zlokalizowane jest na wyznaczonym w planie terenie 5U. Inwestycja ta skorelowana jest z przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi ujętymi w Gminnym Programie Rewitalizacji (Przedsięwzięcie nr 15: Przeprowadzenie remontów budynków komunalnych, tu m.in. Wileńska 23).
- Etap 3 – realizacji autonomicznych przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

Realizacja autonomicznych przedsięwzięć rewitalizacyjnych oznacza możliwość dowolnego kształtowania programu realizacji przedsięwzięć na obszarze MPR, w szczególności bez wymaganego harmonogramu i porządku następczego w stosunku do tych przedsięwzięć, a także bez wskazywania kolejności względem podmiotów realizujących – prywatnych czy publicznych.

Równocześnie, niewiążąco, określić można potencjalny scenariusz realizacji zamierzeń na obszarze MPR:

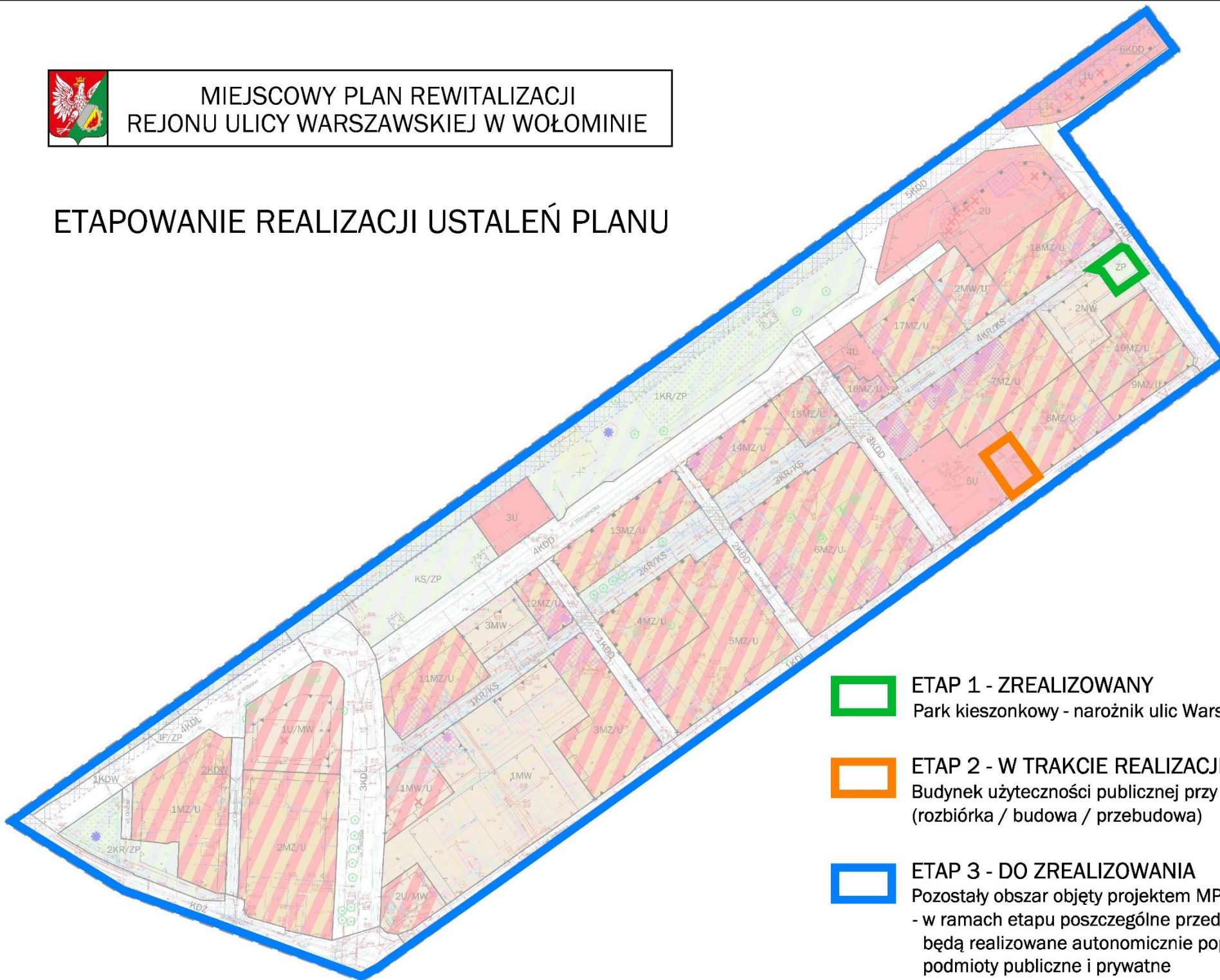
- Etap A.1 – realizacja ciągu pieszo-jezdnego – ul. Warszawska oraz ul. Nowej, Szopena i Ogrodowej, zadanie publiczne, podmiot – Gmina.
- Etap A.2 – realizacja Skweru Sybiraków – przy ul. Orwida, zadanie publiczne, podmiot realizujący – Gmina.
- Etap A.3 – realizacja dworca PKP z przyległymi elementami zagospodarowania, zadanie publiczne, podmiot realizujący – PKP / Gmina / podmioty prywatne.
- Etap A.4 – realizacja pasa zieleni z przejściem pod torami kolejowymi w kierunku ul. Piłsudskiego, zadanie publiczne, podmiot realizujący – PKP / Gmina.
- Etap A.5 – realizacja remontów, przebudowy i budowy substancji w obszarze MPR, zadania prywatne, podmioty realizujące – prywatne.








# MIEJSCOWY PLAN REWITALIZACJI REJONU ULICY WARSZAWSKIEJ W WOŁOMINIE

## ETAPOWANIE REALIZACJI USTALEŃ PLANU



-  **ETAP 1 - ZREALIZOWANY**  
Park kieszonkowy - narożnik ulic Warszawskiej i Legionów
-  **ETAP 2 - W TRAKCIE REALIZACJI**  
Budynek użyteczności publicznej przy ul. Wileńskiej 23  
(rozbiórka / budowa / przebudowa)
-  **ETAP 3 - DO ZREALIZOWANIA**  
Pozostały obszar objęty projektem MPR  
- w ramach etapu poszczególne przedsięwzięcia  
będą realizowane autonomicznie poprzez poszczególne  
podmioty publiczne i prywatne

## **2.5. Tereny wymagające zawarcia umowy urbanistycznej oraz lokalizacja infrastruktury i lokali wyznaczonych do realizacji w ramach umowy urbanistycznej**

W granicach terenu objętego projektem miejscowego planu rewitalizacji rejonu ulicy Warszawskiej w Wołominie można wskazać, zgodnie z § 4, ust. 1, pkt 1b, rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 roku w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1032), w przypadku wystąpienia takiej potrzeby, określa się granice terenów wymagających zawarcia umowy urbanistycznej oraz lokalizacji infrastruktury i lokali wyznaczonych do realizacji w ramach umowy urbanistycznej. Nie jest to jednak wyłącznie wyznaczenie granic takich obszarów – należy jeszcze doprecyzować szereg szczegółów realizacyjnych, które w obecnej chwili są dla Zamawiającego niemożliwe do przewidzenia.

Biorąc pod uwagę powyższe nie wskazuje się terenów wymagających zawarcia umowy urbanistycznej. Tym samym w planie nie określa się w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanych zobowiązań dla przyszłych inwestorów budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej lub społecznej innych, niż określone w projekcie uchwały MPR, a w odniesieniu do lokali mieszkalnych w przypadku gdyby inwestor realizował na tym terenie inwestycję główną również nie wskazuje się takich wymagań. W tej kwestii Zamawiający, choć nie określił takich obszarów, a także nie wskazał ewentualnego zakresu prac, których ciężar realizacji miałyby ponosić podmioty trzecie, sektora niepublicznego. Nie oznacza to jednak, że ciężar realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych sektora prywatnego odbywać się będzie bez wymagań odnośnie kryteriów rewitalizacji – te określa się w miejscowym planie rewitalizacji (projekt uchwały).

W związku z faktem, że nie wskazuje się terenów wymagających zawarcia umowy urbanistycznej, nie wyznacza się również infrastruktury i lokali niezbędnych do realizacji w ramach tej umowy. Wymogi te zapisano w projekcie uchwały MPR.

## **2.6. Tereny wymagające scalenia i podziału nieruchomości**

W granicach terenu objętego projektem miejscowego planu rewitalizacji rejonu ulicy Warszawskiej w Wołominie można wskazać, zgodnie z § 4, ust. 1, pkt 1c, rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 roku w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1032), w przypadku wystąpienia takiej potrzeby, określa się granice terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości. W granicach terenu objętego projektem miejscowego planu rewitalizacji rejonu ulicy Warszawskiej w Wołominie ze względu na aktualną strukturę podziału geodezyjnego i własnościowego terenu oraz istniejące formy zabudowy i zagospodarowania terenu nie stwierdzono potrzeby określenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Niemniej w projekcie planu określono szczegółowe parametry dla scalania i podziału nieruchomości w przypadku gdyby zaistniała potrzeba przeprowadzenia tej procedury.



## 2.7. Usytuowanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych

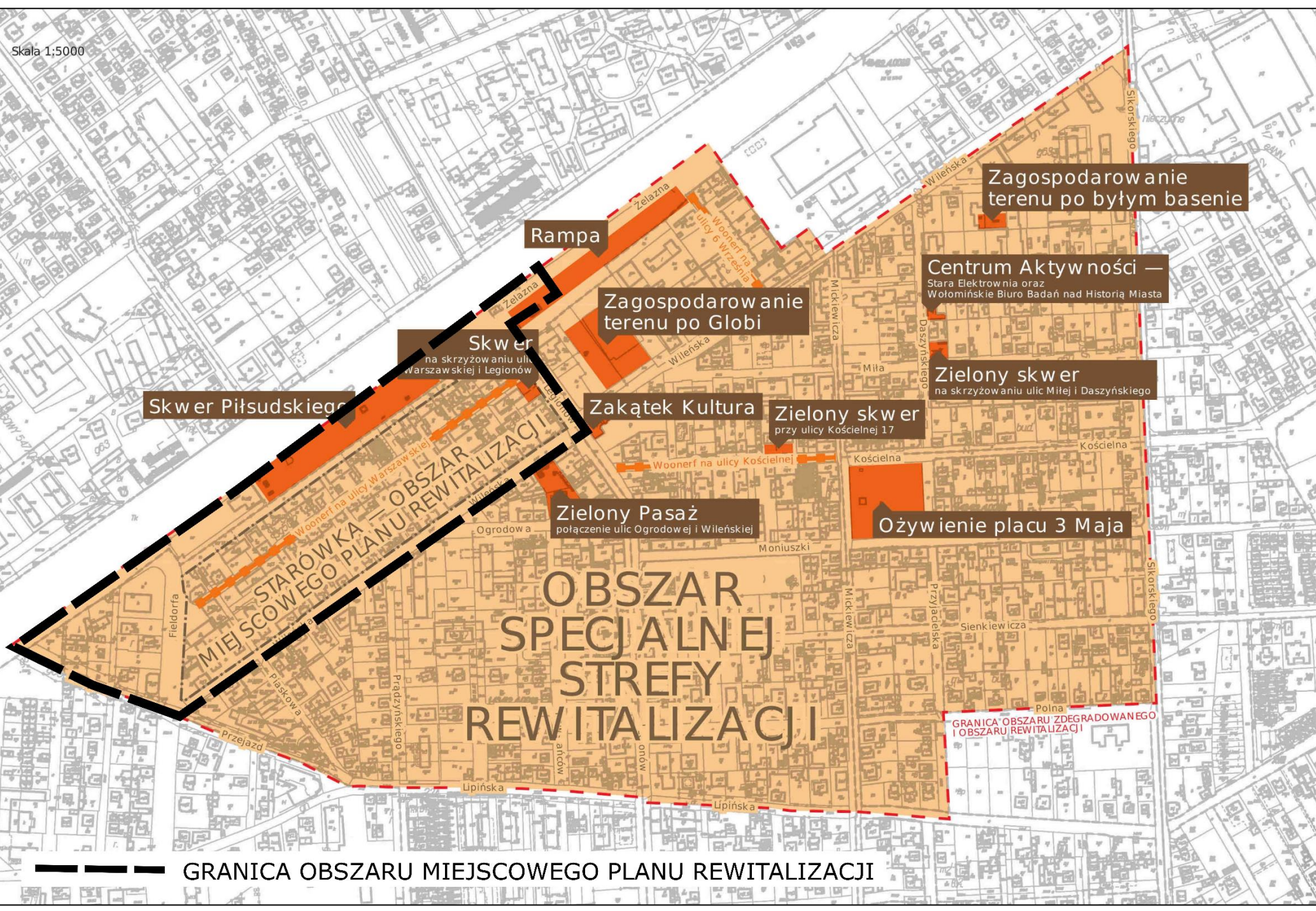
W granicach terenu objętego projektem miejscowego planu rewitalizacji rejonu ulicy Warszawskiej w Wołominie można wskazać, zgodnie z § 4, ust. 1, pkt 1d, rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 roku w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1032), w przypadku wystąpienia takiej potrzeby, określa się usytuowanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

Teren objęty projektem miejscowego planu rewitalizacji rejonu ulicy Warszawskiej w Wołominie 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 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. Na poniższej rycinie przedstawiono granice obszaru miejscowego planu rewitalizacji w kontekście podstawowych kierunków zmian funkcjonalno-przestrzennych przewidzianych do realizacji w Gminnym Programie Rewitalizacji.



Skala 1:5000



Skwer Piłsudskiego

Rampa

Zagospodarowanie terenu po Globi

Skwer na skrzyżowaniu ulic Warszawskiej i Legionów

Zakątek Kultura

Zielony skwer przy ulicy Kościelnej 17

Zagospodarowanie terenu po byłym basenie

Centrum Aktywności —  
Stara Elektrownia oraz  
Wołomińskie Biuro Badań nad Historią Miasta

Zielony skwer  
na skrzyżowaniu ulic Miłej i Daszyńskiego

Zielony Pasaż  
połączenie ulic Ogrodowej i Wileńskiej

Ożywienie placu 3 Maja

# OBSZAR SPECJALNEJ STREFY REWITALIZACJI

GRANICA OBSZARU MIEJSCOWEGO PLANU REWITALIZACJI

GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO I OBSZARU REWITALIZACJI



W Gminnym Programie Rewitalizacji zawarto szereg, istotnych z punktu widzenia miejscowego planu rewitalizacji (MPR), przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Projekt MPR jest z tymi przedsięwzięciami skorelowany, w szczególności z tymi, które w całości lub częściowo mieszczą się w obszarze MPR.

## **PRZEDSIĘWZIĘCIE WIODĄCE**

### **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.

Realizacja w MPR: Przedsięwzięcie w realizacji – Gmina Wołomin prowadzi procedurę sporządzenia Miejscowego Planu Rewitalizacji.

→ usytuowanie: cały obszar w granicach uchwały intencyjnej.

## **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.

Realizacja w MPR: Projekt dopuszcza do realizacji, ale i także utrzymania szerokiego wachlarza różnego typu usług mogących funkcjonować na przedmiotowym terenie. Preferencje polegają na ograniczaniu branż czy form usług niechcianych na obszarze rewitalizacji (np. sprzedaż alkoholi, obiekty parterowe o dużych kubaturach odbierające możliwość funkcjonowania małym, lokalnym przedsiębiorcom).

→ usytuowanie: obszar planu w granicach kwartałów na których dopuszczono funkcję usługową.

### **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.

Realizacja w MPR: Projekt w swych ustaleniach umożliwia przeprowadzenie remontów poszczególnych budynków, w tym budynków komunalnych, a w ramach szczegółowych zapisów, poprzez formułowanie nakazów, zakazów i dopuszczeń formułuje narzędzia wspierające proces sanacji tego obszaru.

➔ usytuowanie: obszar planu w granicach kwartałów na których dopuszczono funkcjonowanie zabudowy, w tym budynków komunalnych wykazanych w przedsięwzięciu rewitalizacyjnym.

### **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.

Realizacja w MPR: Projekt w swych ustaleniach umożliwia przeprowadzenie przebudowy m.in. ul. Ogrodowej, określając tu w szczególności parametry w zakresie przekroju ulicy, urządzania i sytuowania zieleni, materiałów nawierzchni ulic chodników, lokalizacji miejsc postojowych, czy też organizacji ruchu.

➔ usytuowanie: ul. Ogrodowa – teren oznaczony symbolem 3KDD.

### **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.

**Realizacja w MPR:** Projekt w swych ustaleniach umożliwi przeprowadzenie przebudowy m.in. ul. Warszawskiej i zakłada wygenerowanie ciągu pieszo-jezdnego o uspokojonym ruchu komunikacyjnym, z jednoczesnym ograniczeniem wjazdu dla poszczególnych pojazdów. Określono tu w szczególności parametry w zakresie przekroju ulicy, urządzania i sytuowania zieleni, materiałów nawierzchni ulic chodników, lokalizacji miejsc postojowych, czy też organizacji ruchu.

→ **usytuowanie:** ul. Warszawska – teren oznaczony symbolem 1KR/KS, 2KR/KS, 3KR/KS, 4KR/KS, z łącznikami pomiędzy tymi terenami poprzez ul. Nową (1KDD), ul. Szopena (2KDD) i ul. Ogrodową (3KDD).

### **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.

**Realizacja w MPR:** Projekt w swych ustaleniach umożliwi przeprowadzenie nowego zagospodarowania, czy uatrakcyjnienia obecnego zagospodarowania w granicach Skweru Piłsudskiego. W ramach przeznaczenia dopuszcza się m. in. realizację parków, innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią, skwerów, placów, chodników, dróg rowerowych, ścieżek dydaktycznych, obiektów scenicznych, pól służących rekreacji i wypoczynkowi, obiektów małej architektury, czy też przejścia podziemnego pod torami kolejowymi.

→ **usytuowanie:** skwer Piłsudskiego – teren oznaczony symbolem 1KR/ZP



### **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**

**Realizacja w MPR:** Choć przedsięwzięcie zostało zrealizowane to projekt MPR w swych ustaleniach zakłada dalsze funkcjonowanie tych terenów zieleni.

→ usytuowanie: skrzyżowanie ulic Warszawskiej i Legionów – teren oznaczony symbolem ZP

## **PRZEDSIĘWZIĘCIA POŚREDNIE**

**Realizacja w MPR:** Należy wskazać, że w zakresie niżej wymienionych przedsięwzięć pośrednich ustalenia projektu MPR są tak sformułowane, że możliwa jest ich realizacja, tym samym przedsięwzięcia te nie są zakazane.

→ usytuowanie: obszar planu.

### **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 31: Moje Podwórkko**

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 prowadzić 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. Zieleni 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.

## **2.8. Spełnienie założeń Gminnego Programu Rewitalizacji**

W Gminnym Programie Rewitalizacji podjęto diagnozę oraz sformułowano program działań ogólnych, do których koncepcja urbanistyczna, a także projekt MPR się odnoszą. Odniesienie się następuje w wymiarze i w zakresie prerogatyw i kompetencji wskazanych w ramach miejscowego planu rewitalizacji, czyli głównie w odniesieniu do środowiska przestrzennego, materialnego, jego organizacji wpływającej na kwestie społeczne, gospodarcze i kulturowe. MPR nie może realizować celów, które nie mają swojej przestrzennej manifestacji, choć może stanowić dla realizacji tych celów tło.

W Gminnym Programie Rewitalizacji, w części syntezy dokonanych spostrzeżeń, wykazano atrybuty przestrzenne. Analiza SWOT wskazała, pośród słabych stron wołomińskiej „Starówki”, zaniedbaną przestrzeń publiczną, brak zagospodarowanej przestrzeni pozwalającej na spędzanie wolnego czasu (rekreacja) i integrację mieszkańców, zły stan techniczny budynków, złe warunki lokalowe, a także zanieczyszczenie powietrza. Luźno powiązane z powyższymi są: niski poziom przedsiębiorczości mieszkańców (w wymiarze przestrzennym to brak miejsc pracy, lokalizacji, które mogłyby pomóc w aktywizowaniu zawodowym części społeczeństwa), a także występowanie patologii społecznych. MPR adresuje te kwestie.

<b>Zauważone słabe strony w GPR</b>	<b>Adresowanie kwestii w MPR</b>
Zaniedbana przestrzeń publiczna	Uporządkowanie skweru Piłsudskiego oraz Skweru Sybiraków (to drugie miejsce poszerzane o duży aneks zieleni rekreacyjnej) Utrzymanie Zielonego skweru na skrzyżowaniu ulic Warszawska / Legionów Wprowadzenie kieszeni zielonych wzdłuż ulicy Warszawskiej oraz zamiana ulicy w ciąg pieszo-jezdny z ograniczonymi kategoriami pojazdów dopuszczonych do ruchu Uporządkowanie zieleni wzdłuż ulicy Fieldorfa Zabezpieczenie standardów zieleni na poszczególnych posesjach (m. in. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej)



Brak zagospodarowanej przestrzeni spędzania czasu i integracji mieszkańców	Uporządkowanie skweru Piłsudskiego oraz Skweru Sybiraków (to drugie miejsce poszerzane o duży aneks zieleni rekreacyjnej)  Utrzymanie Zielonego skweru na skrzyżowaniu ulic Warszawska / Legionów  Wprowadzenie kieszeni zielonych wzdłuż ulicy Warszawskiej oraz zamiana ulicy w ciąg pieszo-jezdny z ograniczonymi kategoriami pojazdów dopuszczonych do ruchu
Zły stan techniczny budynków	Rozwiązania szczegółowo opisane w projekcie MPR - wymogi techniczne i kompozycyjne dotyczące budynków
Złe warunki lokalowe	Rozwiązania szczegółowo opisane w projekcie MPR - wprowadzenie standardów powierzchniowych, zwiększenie dostępności (w tym dla osób niepełnosprawnych, osób o ograniczonych zdolnościach do poruszania się, itp.)
Zanieczyszczenie powietrza	Rozwiązania szczegółowo opisane w projekcie MPR - wymogi techniczne i kompozycyjne dotyczące obsługi w media (infrastruktura podziemna oraz rozwiązania w zakresie instalacji)
<i>Występowanie patologii społecznych (przemoc, przestępstwa, uzależnienia)</i>	<i>Zwiększenie bezpieczeństwa w przestrzeni</i> <i>Ograniczenie punktów handlu oferujących alkohol</i> <i>Przewidywane wyposażenie przestrzeni, eliminacja przestrzeni niezagospodarowanych</i>
<i>Niski poziom przedsiębiorczości mieszkańców</i>	<i>Wytworzenie potencjału do kreowania punktów usługowych (miejsca pracy, jakościowo licujące z lokalizacją w centrum Wołomina)</i>

Równocześnie podjęto wysiłek projektowy, by elementy dziedzictwa historycznego były zdiagnozowane i opisane w sposób gwarantujący przetrwanie oryginalnych brył, kompozycji, detali, skali miejsca i jego ogólnego kolorytu. Przeanalizowano i odniesiono się do silnych stron obszaru.

<b>Zauważone silne strony w GPR</b>	<b>Adresowanie kwestii w MPR</b>
Skoncentrowana zabudowa o wartościach historycznych	Zachowanie oryginalnej struktury kwartałów wraz z ich typologiami  Zachowanie skali obszaru, w tym ograniczonej wysokości zabudowy  Zachowanie tradycyjnej artykulacji architektury budynków położonych w obszarze MPR  Indywidualne, dedykowane zapisy odzwierciedlające ogólną i szczególną ochronę jakościową obiektów figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ)
Dostępność przestrzeni publicznej wewnątrz obszaru	Zachowanie oraz wzmocnienie powiązań obszaru z pasem zieleni wzdłuż linii kolejowej – dobry dostęp do obszaru rekreacji

	Ograniczenie ruchu oraz wyłączenie ruchu tranzytowego z ulicy Warszawskiej jako forma wytworzenia wspólnej przestrzeni integracyjnej
Koncentracja punktów usługowych i sklepów	Wprowadzenie ekstensywnie możliwości uruchamiania działalności usługowej na obszarze MPR
Inne niezagospodarowane tereny zieleni*	Rozwiązania szczegółowo opisane w projekcie MPR - wymogi techniczne i kompozycyjne dotyczące budynków

\* - Komentarz od zespołu projektowego: trudno uznać za silną stronę niezagospodarowane tereny zieleni. Są to raczej obszary o pozytywnym potencjale – szansa na realizację korzystnych elementów zagospodarowania.

Na obszarze MPR występują także niektóre zagrożenia, o jakich mowa w GPR. Skutki realizacji MPR powinny przynieść aktywizację przynajmniej części właścicieli nieruchomości, a narzucone standardy podnieść jakość zabudowy w obszarze. W ten sposób korygowany byłby także wizerunek miasta wśród jego mieszkańców. Pozostałe wymienione w poniższej tabeli zagrożenia nie są bezpośrednim skutkiem realizacji MPR, albo bowiem występują warunkowo i są zależne każdorazowo od indywidualnej decyzji interesariusza, albo ich związek z realizacją MPR jest pośredni.

Zdiagnozowane zagrożenia w GPR	Adresowanie kwestii w MPR
Postępująca degradacja budynków mieszkalnych	Rozwiązania szczegółowo opisane w projekcie MPR - wymogi techniczne i kompozycyjne dotyczące budynków
Utrwalony wśród mieszkańców miasta negatywny wizerunek obszaru	Przy spełnieniu warunku realizacji założeń MPR – podniesienie jakości przestrzeni publicznej i jakości zabudowy Efekt aktywizujący – jedna inwestycja (przedsięwzięcie) oddziałuje na inne
<i>Niewielki poziom własnych środków finansowych na działania rewitalizacyjne wobec zidentyfikowanych potrzeb inwestycyjnych</i>	<i>Określenie zachęt inwestycyjnych daje potencjalnie okazję do przyciągnięcia inwestorów, którzy zdecydują się na umożliwioną w projekcie MPR intensyfikację zagospodarowania; byłby to impuls dla dalszych działań transformacyjnych</i>
<i>Zagrożenia zdrowia mieszkańców związane z zanieczyszczeniem powietrza (wskutek niskie emisji i dużego ruchu samochodowego)</i>	<i>Znaczące ograniczenie ruchu wewnątrz obszaru MPR – redukcja emisji</i>
<i>Suburbanizacja miasta</i>	<i>Uatrakcyjnienie śródmieścia Wołomina w pewnej mierze może przeciwdziałać suburbanizacji</i>

Projekt MPR nie stanowi również przeszkody dla korzystania z szans i rozwijania potencjału Wołomina.

Zdiagnozowane szanse w GPR	Adresowanie kwestii w MPR
Zaangażowanie instytucji publicznych i organizacji pozarządowych w działania na rzecz mieszkańców obszaru	MPR oraz w ogóle inicjacja procesu rewitalizacji są dowodem na zaangażowanie instytucji publicznych Realizacja niezbędnych przekształceń układu drogowego i komunikacji pieszej oraz rowerowej Uporządkowanie terenów zieleni i terenów rekreacji
Zmiana wizerunku obszaru	Poprawa jakości przestrzeni publicznej oraz jakości architektury ma zarówno wymiar świadomościowy, kulturowy jak i społeczny
Wykorzystanie roli i znaczenia centrum miasta	Wykorzystanie możliwości realizacji intensywnej zabudowy, pomimo moderowanej skali założenia Korzystne położenie w pobliżu rynku oraz dworca PKP, a także dostępność wielu instytucji, urzędów
Wykorzystanie rekreacyjnego charakteru przestrzeni publicznej obszaru	Szersze udostępnienie terenów zieleni Zmiana charakteru ulicy Warszawskiej, z uwzględnieniem kieszeni rekreacyjnych
<i>Zamieszkanie w obszarze nowych mieszkańców</i>	<i>Skutek uwarunkowany dokonaniem przekształceń uatrakcyjnających zabudowę i formy zagospodarowania</i>
<i>Wytworzenie mody na mieszkanie w centrum</i>	<i>Patrz zmiana wizerunku obszaru</i>



### 3. MODEL STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

Obszar około 10 ha objęty projektem miejscowego planu rewitalizacji ma od północy silną delimitację w postaci linii kolejowej Warszawa – Białystok. Rozlokowany jest na niemal płaskim terenie ze stosunkowo dobrymi, stabilnymi warunkami posadowienia. Rzeźba terenu odgrywa w związku z powyższym minimalną rolę, głównie w rejonie przeprowadzonej pod torami ul. Przejazd, której przebieg przecina się w ulicą Wilsona bezkolizyjnie, bo na dwóch różnych poziomach.

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 runda u zbiegu ul. Przejazd i Fieldorfa oraz Wileńskiej i Ogrodowej.

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. Są tu jednak elementy zieleni warte zachowania, szczególnie tzw. skwer Piłsudskiego, a także miejscami, częściowo zdegenerowany, starodrzew – wzdłuż ul. Fieldorfa, ul. Wilsona, przy Skwerze Sybiraków, przy ul. Warszawskiej czy ul. Legionów.

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 zdeteminował 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.

Rozpoznanie struktury przestrzennej należy przeprowadzić w kilku istotnych kategoriach. Po pierwsze jest to rozpoznanie typologiczne struktury miejskiej. Intencją inicjatora powstania Wołomina, Henryka Konstantego Wojciechowskiego (nazwisko pisane także w zaktualizowanej, współczesnej postaci: Wojciechowski), było uformowanie uporządkowanej siatki kwartałów, praktycznie ortogonalnej. Ulice Wileńska, Warszawska (południowa) i Warszawska (północna; proponowana nazwa ul. Wojciechowskiego lub Wojciechowskiego) tworzyły „horyzontalny” układ ulic, a ulice Nowa, Szopena, Ogrodowa i Legionów poprzeczny układ „wertikalny”. Tak powstałe pola inwestycyjne zostały zamierzone pod zwartą zabudowę, z której zrealizowano zachowane do dziś trzy kwartały: kwartałami zwartymi są oznaczone na załączniku graficznym (poniżej) KZ. 1, KZ. 2 i KZ. 3. Miąższość kwartałów położonych bliżej linii kolejowej uniemożliwiła wytworzenie pełnych jednostek terenowych, które w związku z tym stały się kwartałami półotwartymi, zabudowanymi w ciągu od północy, od południa raczej pozostawiającymi wolne od zabudowy części posesji (względnie z zabudową gospodarczą). Kwartały półotwarte tworzą północny pas zabudowy KPO.2, KPO.3 i KPO.4, natomiast dawniej zamknięty kwartał KPO.1 zmienił swój charakter przez wprowadzenie trzech bloków mieszkalnych. Brak jest kwartałów, które można by zaklasyfikować jednoznacznie do kwartałów otwartych, jednak cechy przeważające takie właśnie są – to kwartały otwarte podlegające transformacji w kwartały półotwarte. Są to jednostki przestrzenne KOZ.1, KOZ. 2 i KOZ. 3. Obszary lokalizacji ważnych budynków publicznych dotyczą pasa wzdłuż linii kolejowej, tam też rozlokowano tereny zieleni, stanowiące naturalny bufor akustyczny dla kwartałów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

Strukturę przestrzenną bardzo silnie definiuje wspomniana siatka dróg – ulic. Ortogonalny układ przecinających się pod kątem prostym dwóch grup ulic jest bardzo regularny, choć dla potrzeb współczesnych niedowymiarowany w szczególności w odniesieniu do ulicy Warszawskiej oraz ulic Nowej i Szopena. Grupa ulic o przebiegu

NE-SW: Wileńska, Warszawska, Żelazna, przecina się z ulicami o przebiegu NW-SE: Nową, Szopena, Ogrodową, Legionów. Ten szkielet zakończony jest skośnie poprowadzoną ulicą Fieldorfa, a dopełnieniem tego są ulice Cementowa i Orwida – mają one (wszystkie trzy) przebieg N-S.

Stosunkowo zunifikowana jest skala obszaru objętego projektem MPR. Są to głównie budynki mieszkaniowe wielorodzinne lub mieszkaniowo-usługowe o wysokości trzech kondygnacji. Pośród tej kategorii funkcjonalnej budynków trafiają się jednak czterokondygnacyjne (kilka) i pięciokondygnacyjne (jeden), a mniejszą skalę reprezentuje kilka obiektów dwukondygnacyjnych. Jest też zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o wysokości od jednej do trzech kondygnacji. Zabudowa jednorodzinna bywa wolnostojąca, ale też i szeregowa (zwarta). Wykazana tu dywersyfikacja wysokości zabudowy z jednej strony prezentuje limit wysokości, który zdaniem zespołu projektowego nie powinien być znacząco przekraczany (wyłącznie budynek pięciokondygnacyjny - istniejący – oraz dominanty przestrzenne w oznaczonych w projekcie MPR miejscach), z drugiej oferuje raz to zunifikowane wysokości, jak w pierzei zwróconej w stronę torów kolejowych, innym razem silne dysproporcje, jak wzdłuż ulicy Wileńskiej czy ul. Warszawskiej.

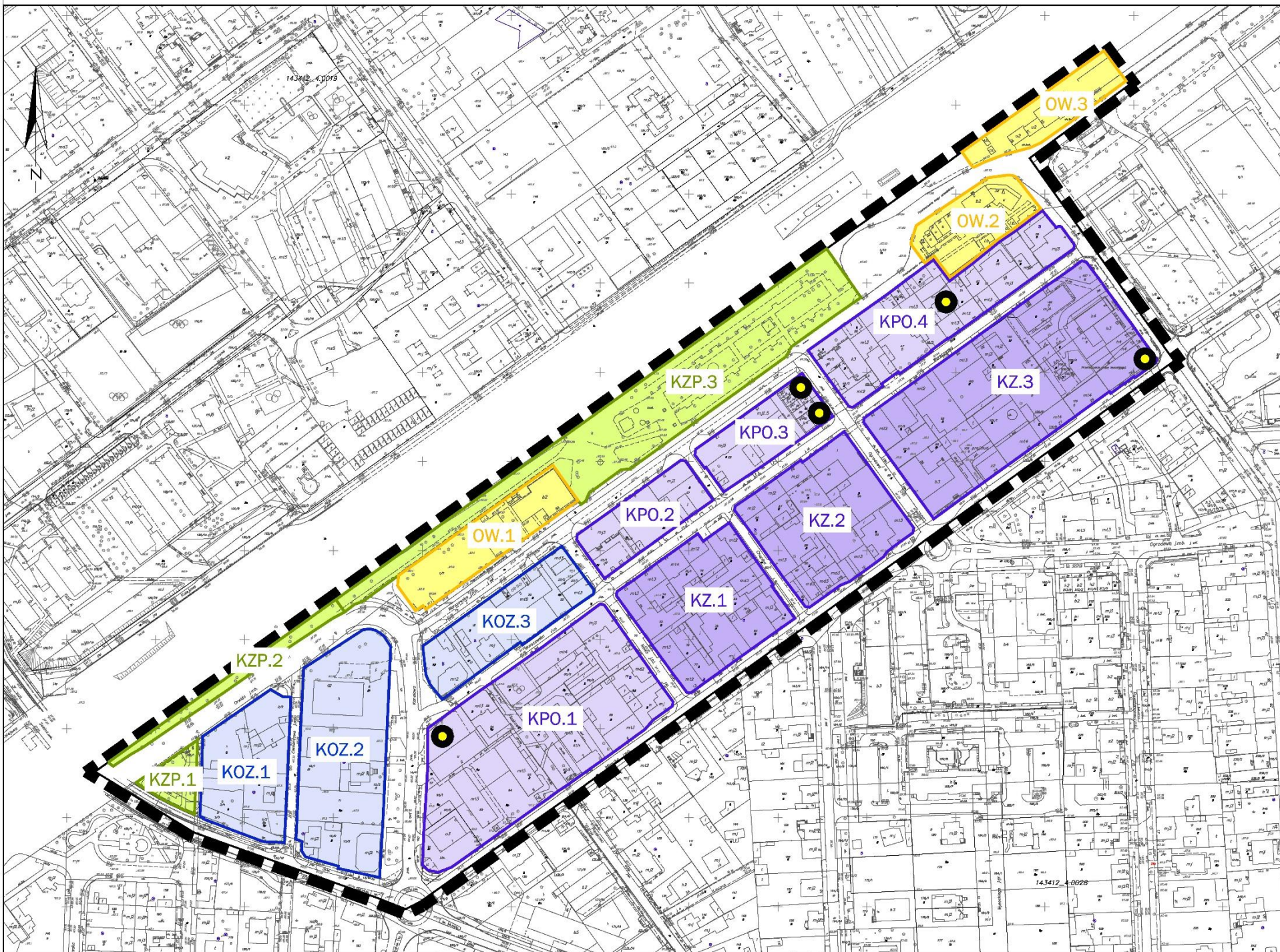
Kompozycyjnie, w obszarze MPR nie wyróżniono jakiegokolwiek dominującej formy lub kierunku, które miałyby nakładać na ortogonalny szkielet struktury miejskiej jakiś dodatkowy kształt lub dodatkowe ekspozycje. Silne oddziaływanie linii kolejowej jest niejako naturalną barierą, przestrzennie bardzo odczuwalną. Jedyne element, o którym można by powiedzieć, że domyka kompozycyjnie ulicę Ogrodową, to budynek Urzędu Miejskiego w Wołominie, widoczny z przestrzeni ulicy w kierunku południowym. W związku z tym zdecydowano się zaproponować wzmocnienie układu przestrzennego przez rozlokowane dominanty przestrzenne (w zasadzie można je odczytywać bardziej jako akcentowanie przestrzeni, gdyż nie są to silne dysproporcje wysokości zabudowy czy kulminacji form). Wszystkie dominanty zaproponowano w centralnej części obszaru MPR, przy ul. Warszawskiej. Jedną z dominant umieszczono na narożniku ulic Fieldorfa i Warszawskiej, dwie wprowadzono na budynku przy ul. Ogrodowej, traktując to miejsce jako swoiste odbicie budynku biblioteki, wymagające symetrii, a zatem akcentowania obu narożników ul. Ogrodowej. Ostatnią nowoprojektowaną dominantą jest budynek wypełniający obecnie niezabudowaną działkę przy ul. Warszawskiej (po wypalonym i wyburzonym obiekcie).

W tej części opracowania zaprezentowano model struktury przestrzennej w układzie schematycznym oraz model zaprezentowany w postaci fotorealistycznych wizerunków struktury przestrzennej. Wizerunki te przedstawiają już formy koncepcyjne – uzupełnień tkanki Wołomina, ale istotą jest możliwość orientacji obserwatora i wskazania istniejącego stanu fasad budynków na „Starówce”.




MIEJSCOWY PLAN REWITALIZACJI  
OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY WARSZAWSKIEJ  
W WOŁOMINIE

Model struktury przestrzennej



LEGENDA

 granica obszaru Planu

 kwartały zamknięte

 kwartały półotwarte

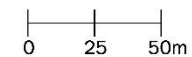
 kwartały otwarte  
przekształcane  
w półotwarte

 obszary lokalizacji  
ważnych budynków  
użyteczności publicznej

 kwartały zieleni

 dominanty  
kompozycyjne

SKALA 1:1000



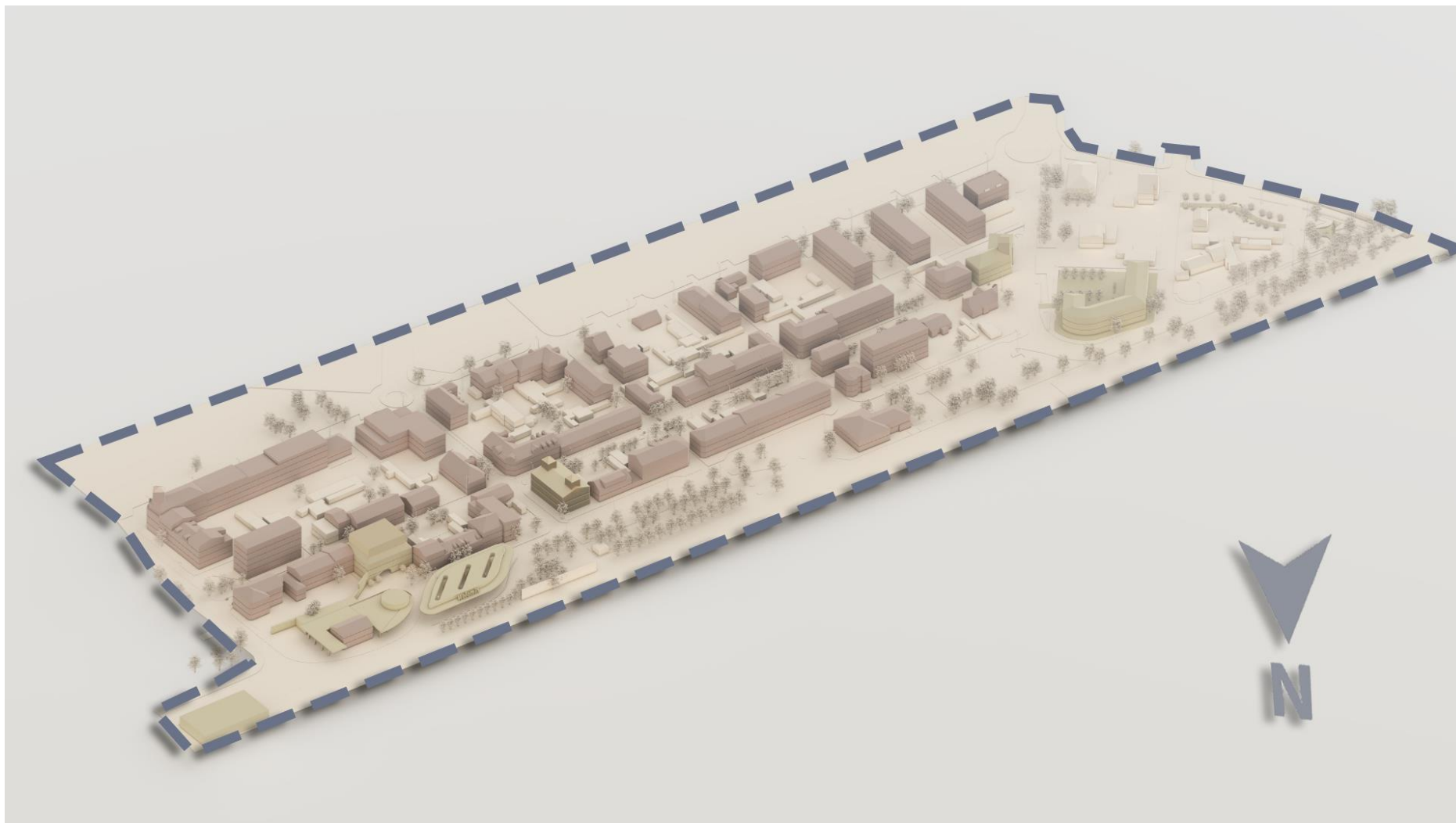
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Wołominie w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214). Licencja nr PODK 6642.988.2021\_143405\_2\_K08 z dnia 17.03.2021 r.

Model  
struktury  
przestrzennej

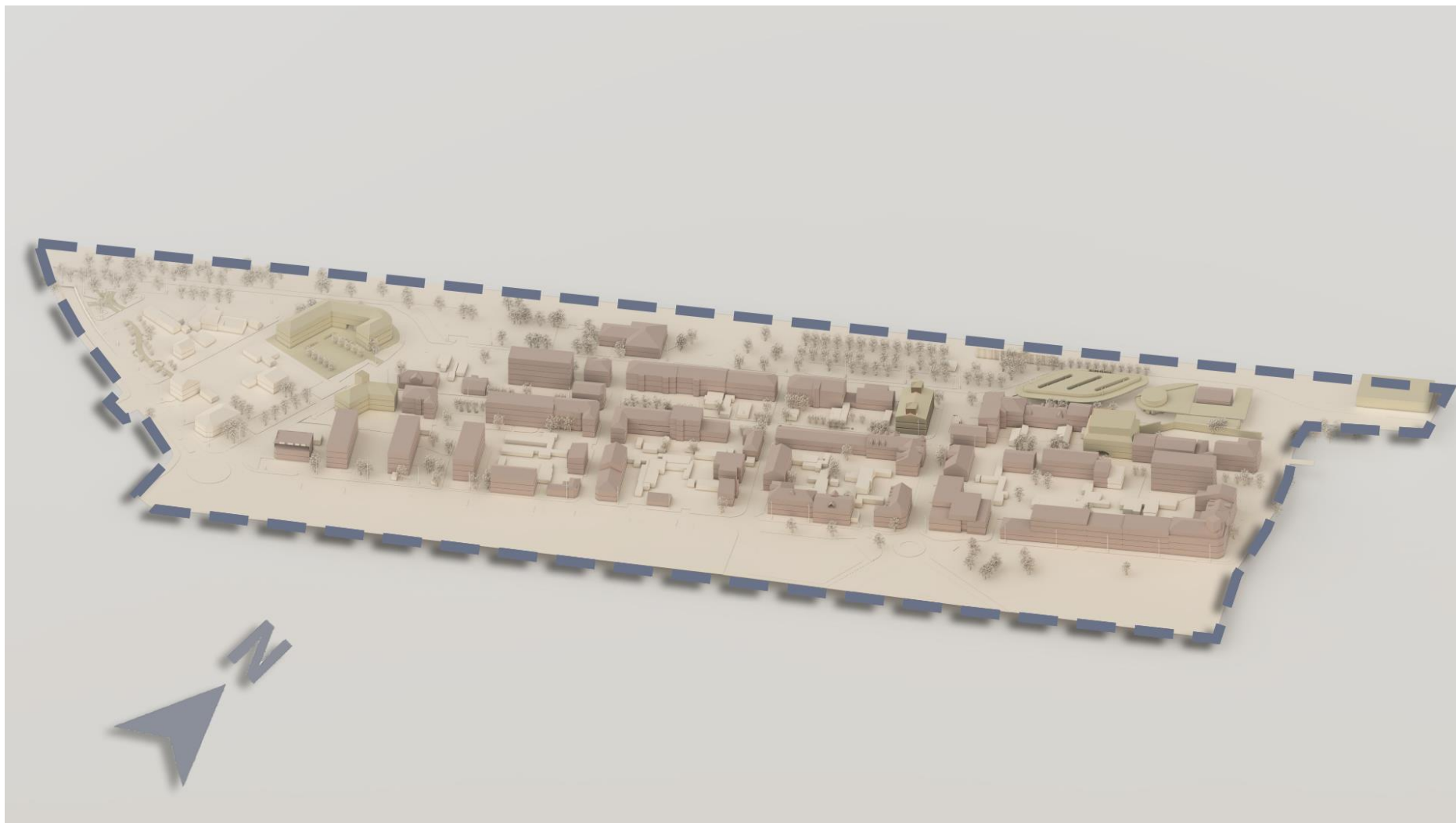




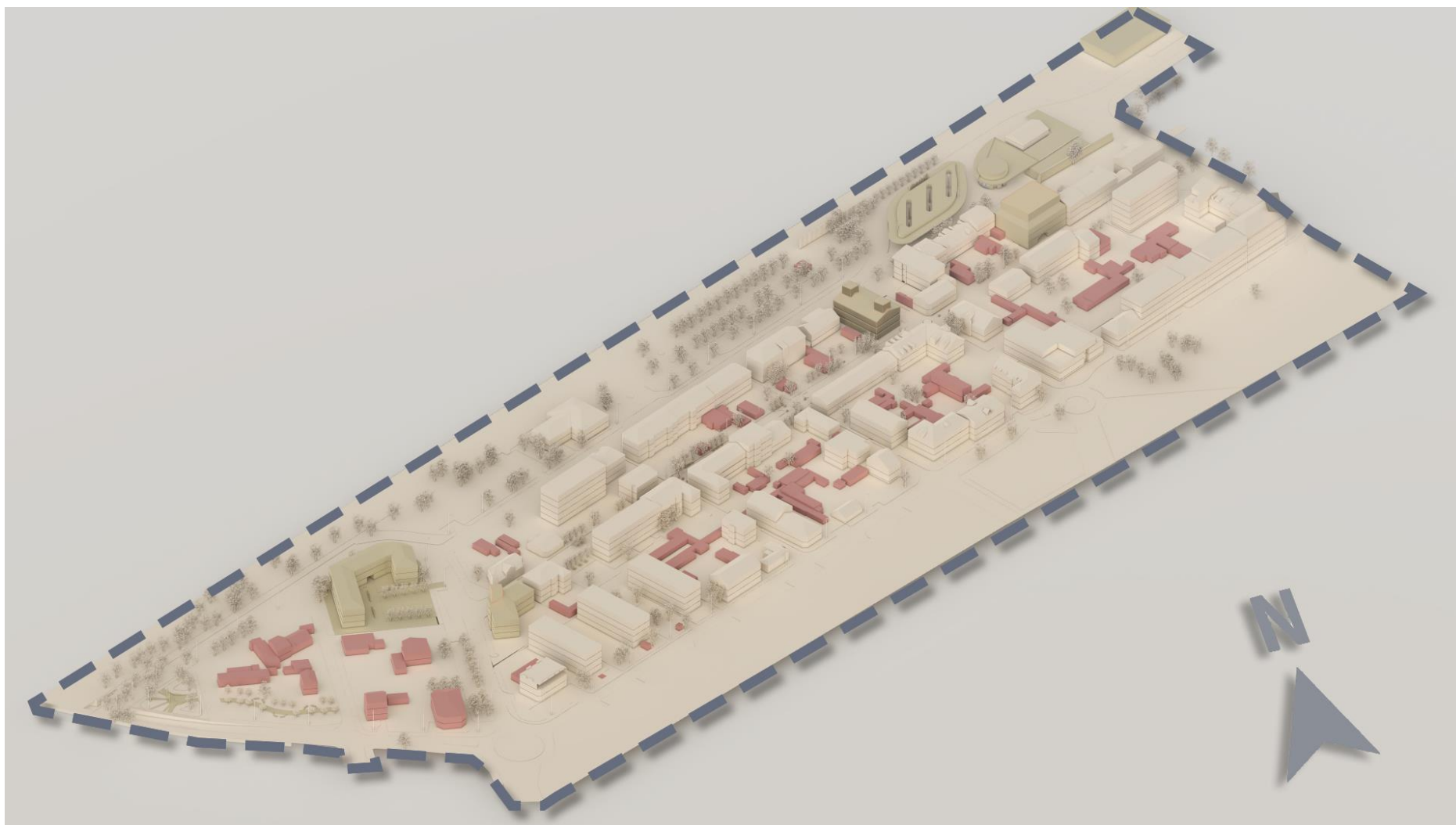
Aksonometria – widok głównej zabudowy w kierunku SE



Aksonometria – widok głównej zabudowy w kierunku S



Aksonometria – widok głównej zabudowy w kierunku NW

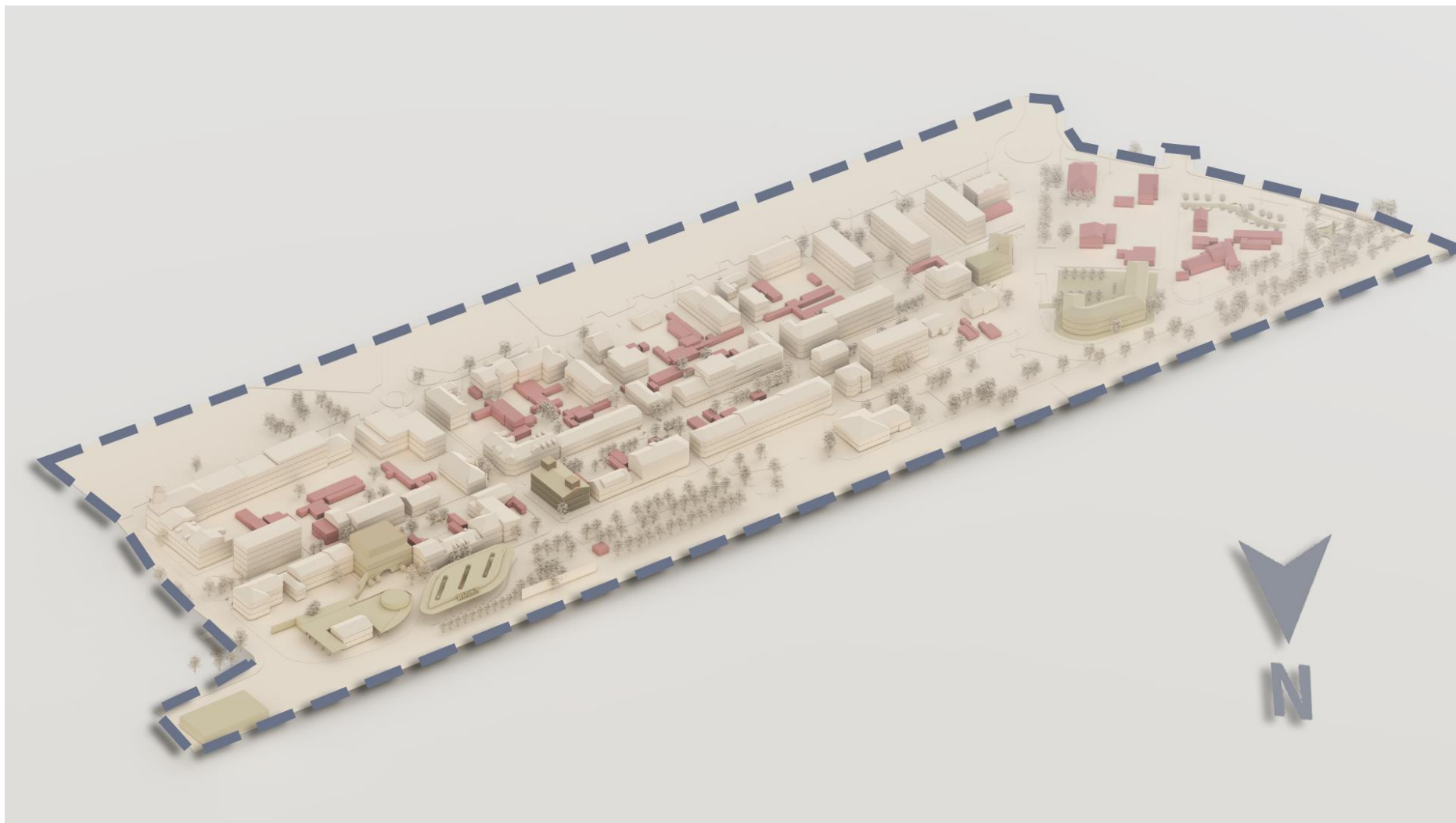


Aksonometria – widok zabudowy dopełniającej w kierunku N





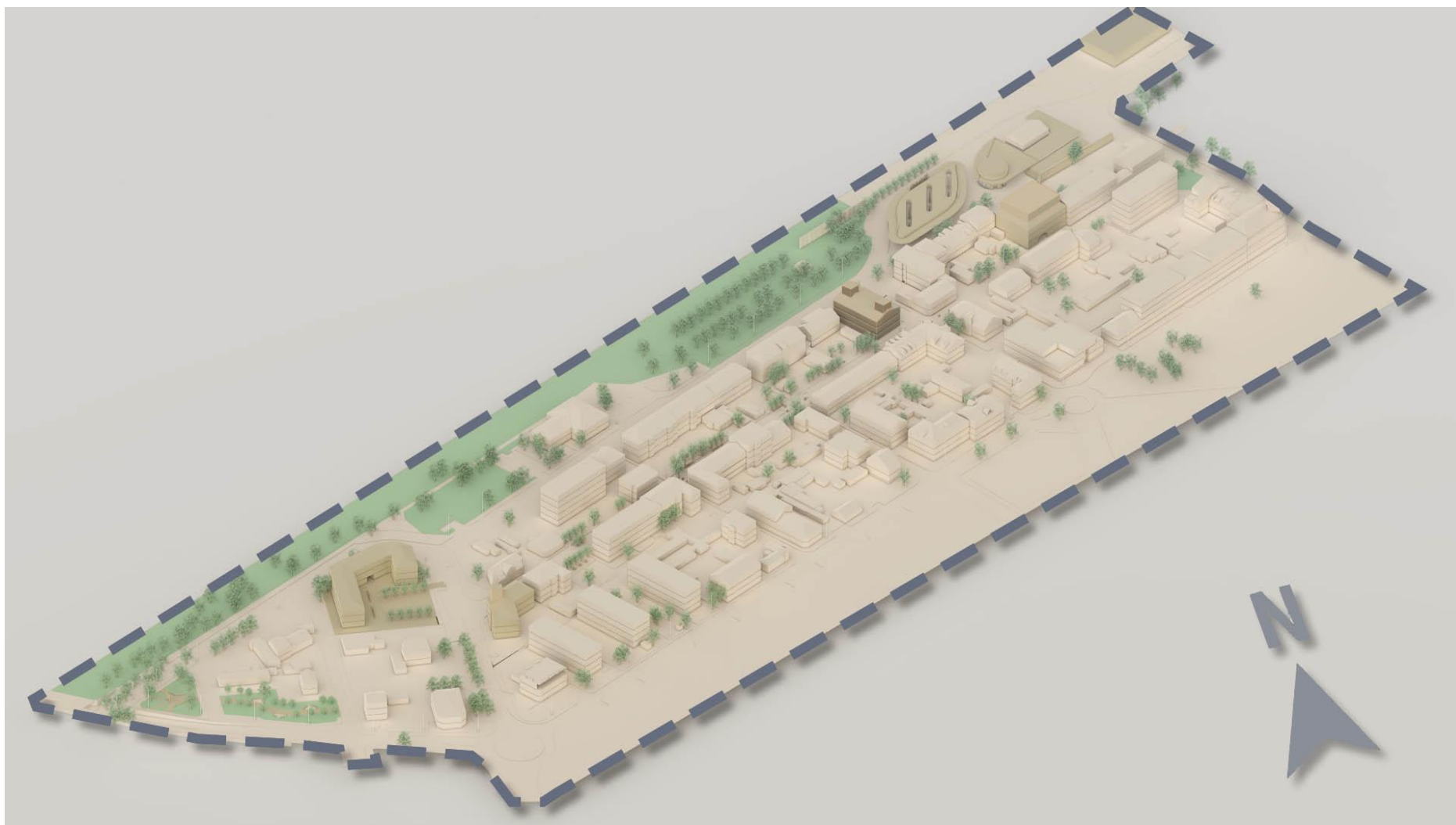
Aksonometria – widok zabudowy dopełniającej w kierunku SE



Aksonometria – widok zabudowy dopełniającej w kierunku S



Aksonometria – widok zabudowy dopełniającej w kierunku NW

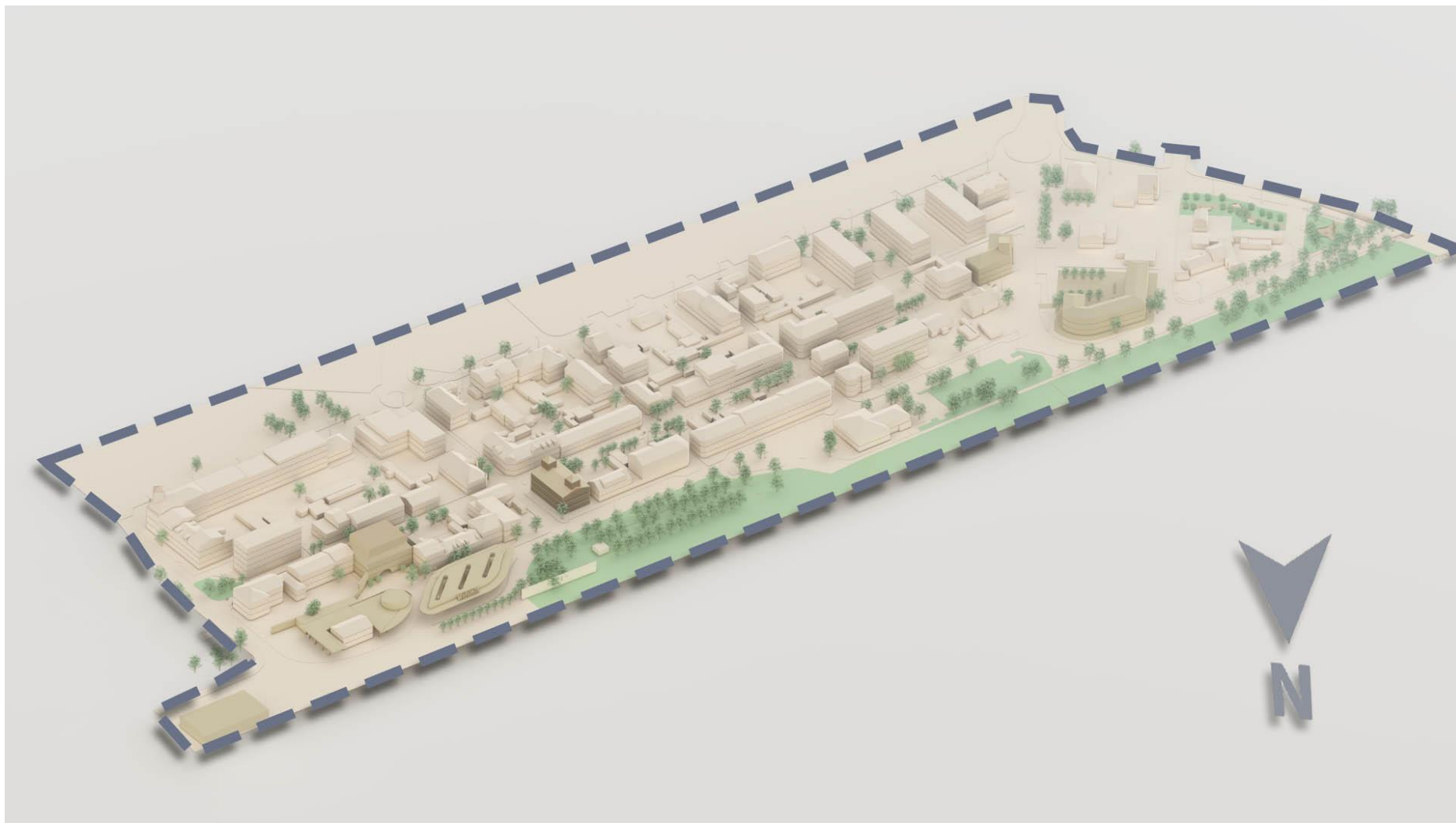


Aksonometria – widok zabudowy dopełniającej w kierunku N

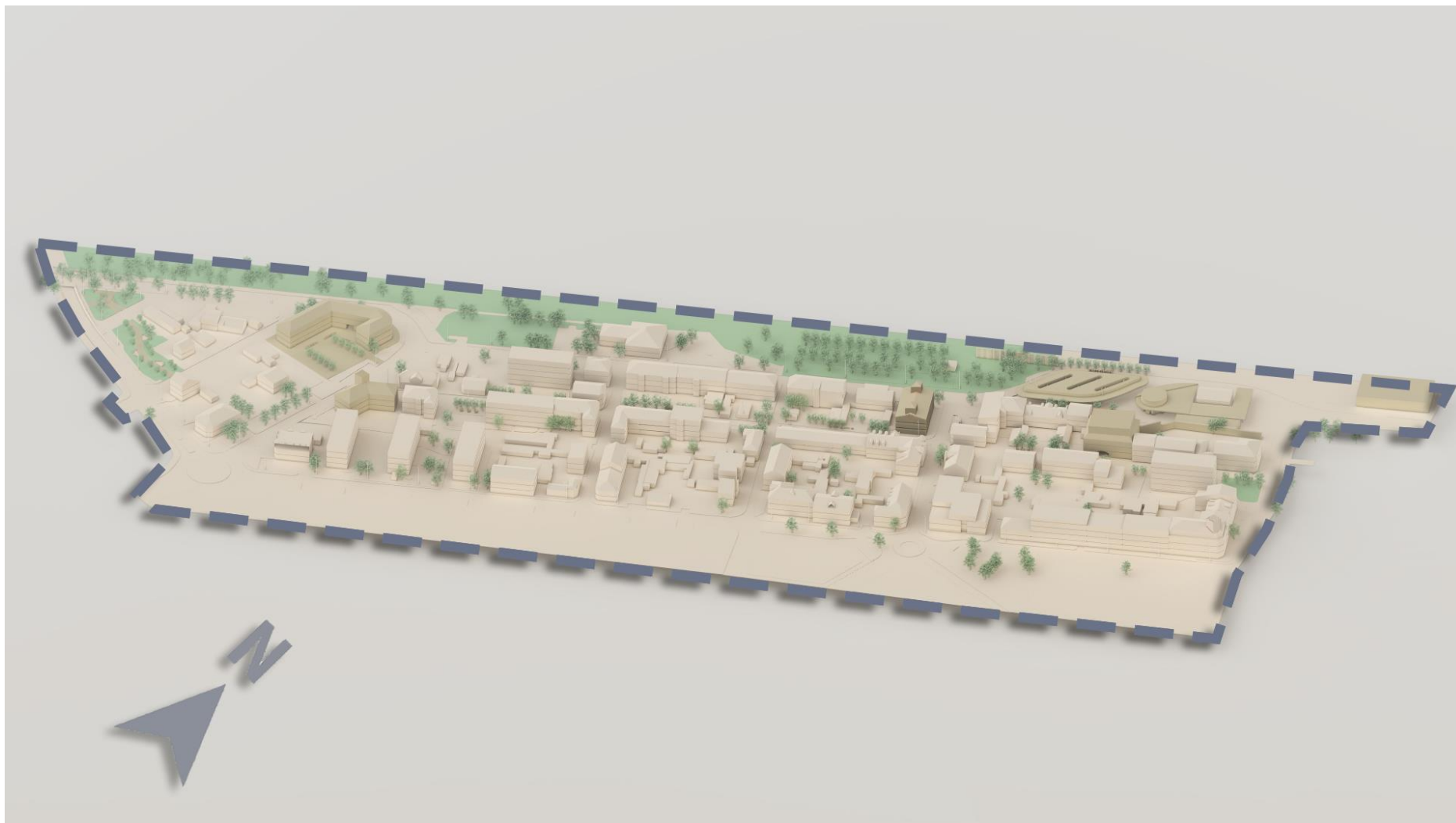




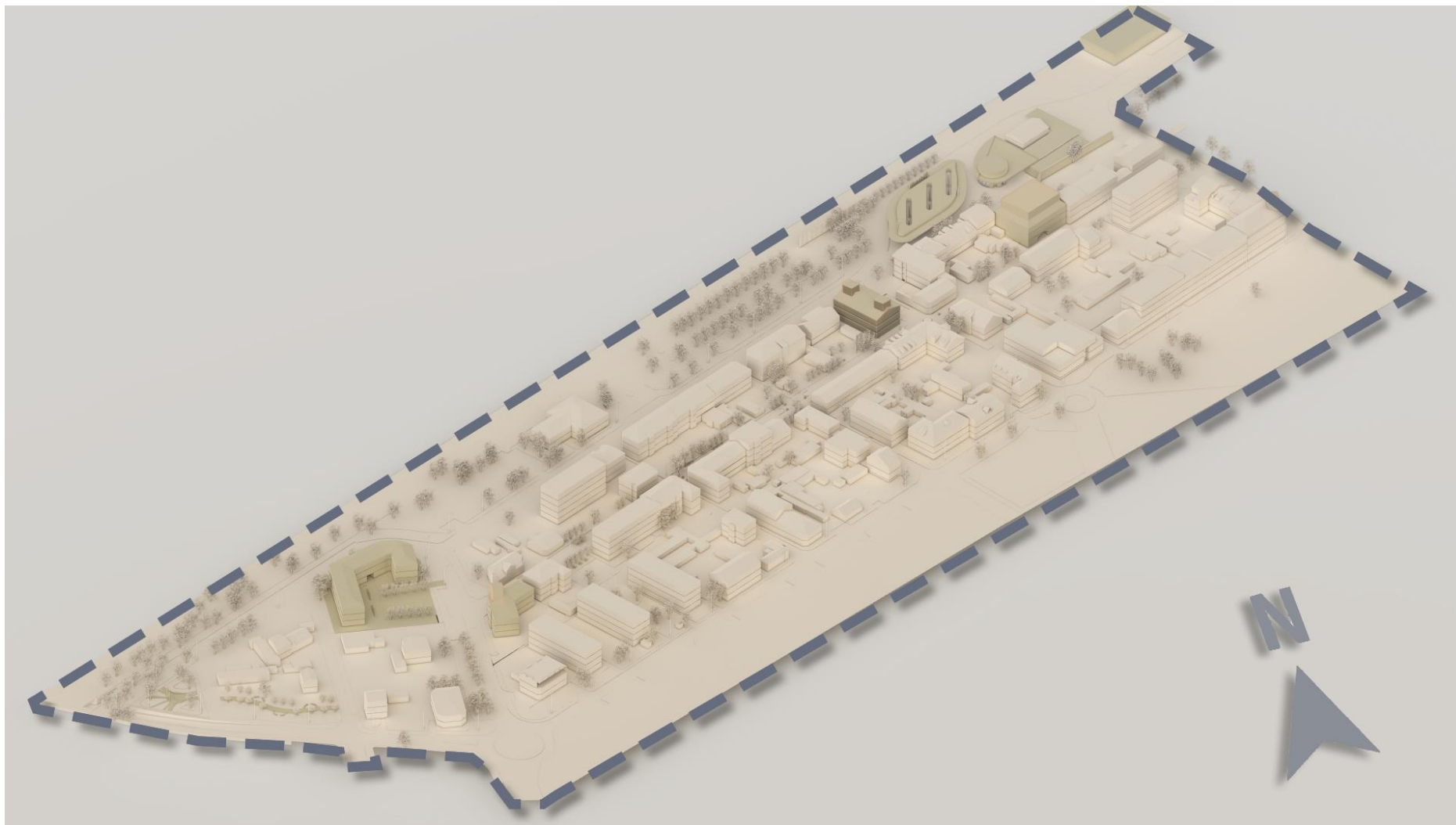
Aksonometria – widok zabudowy dopełniającej w kierunku SE



Aksonometria – widok zabudowy dopełniającej w kierunku S

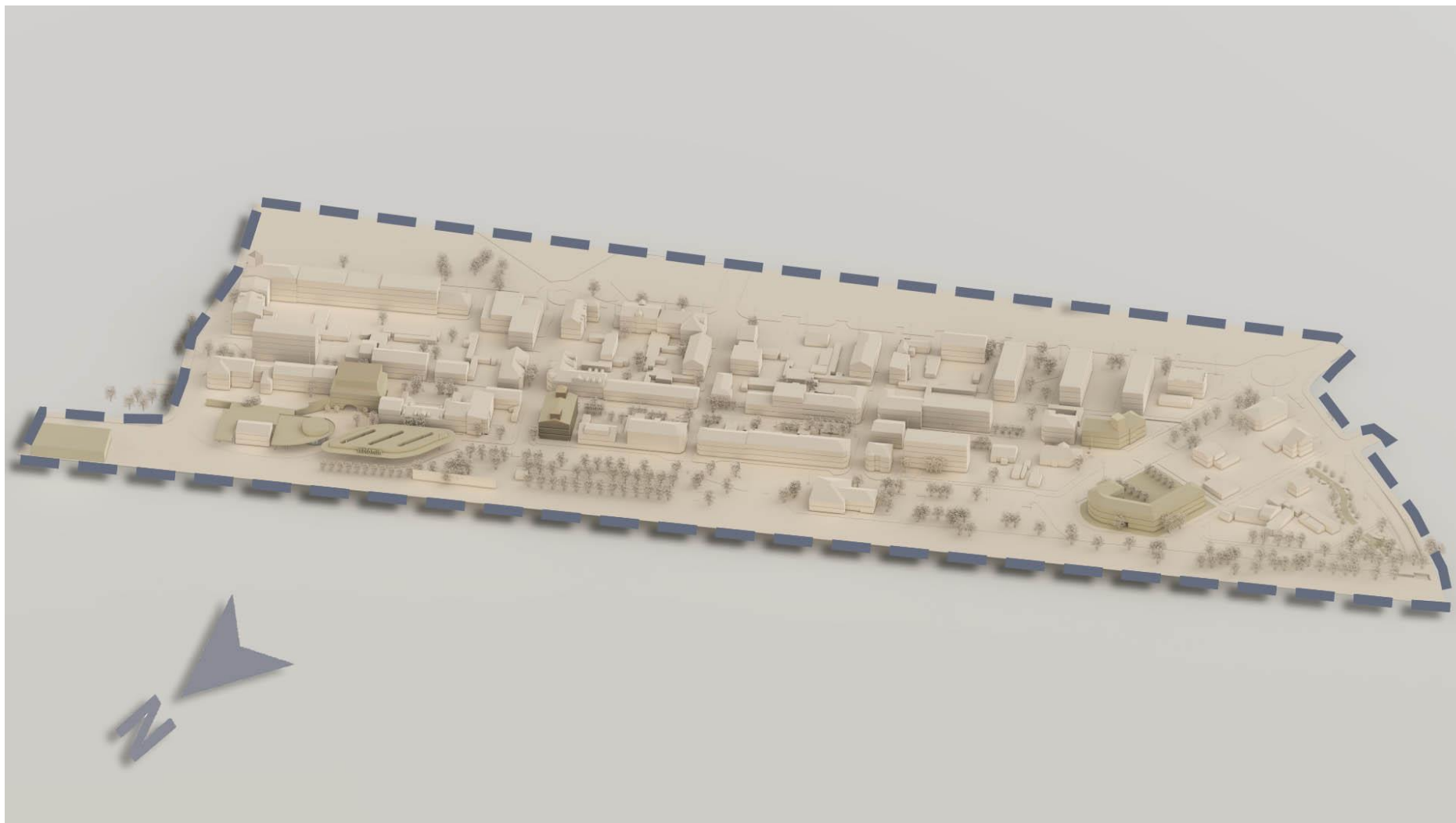


Aksonometria – widok zabudowy dopełniającej w kierunku NW

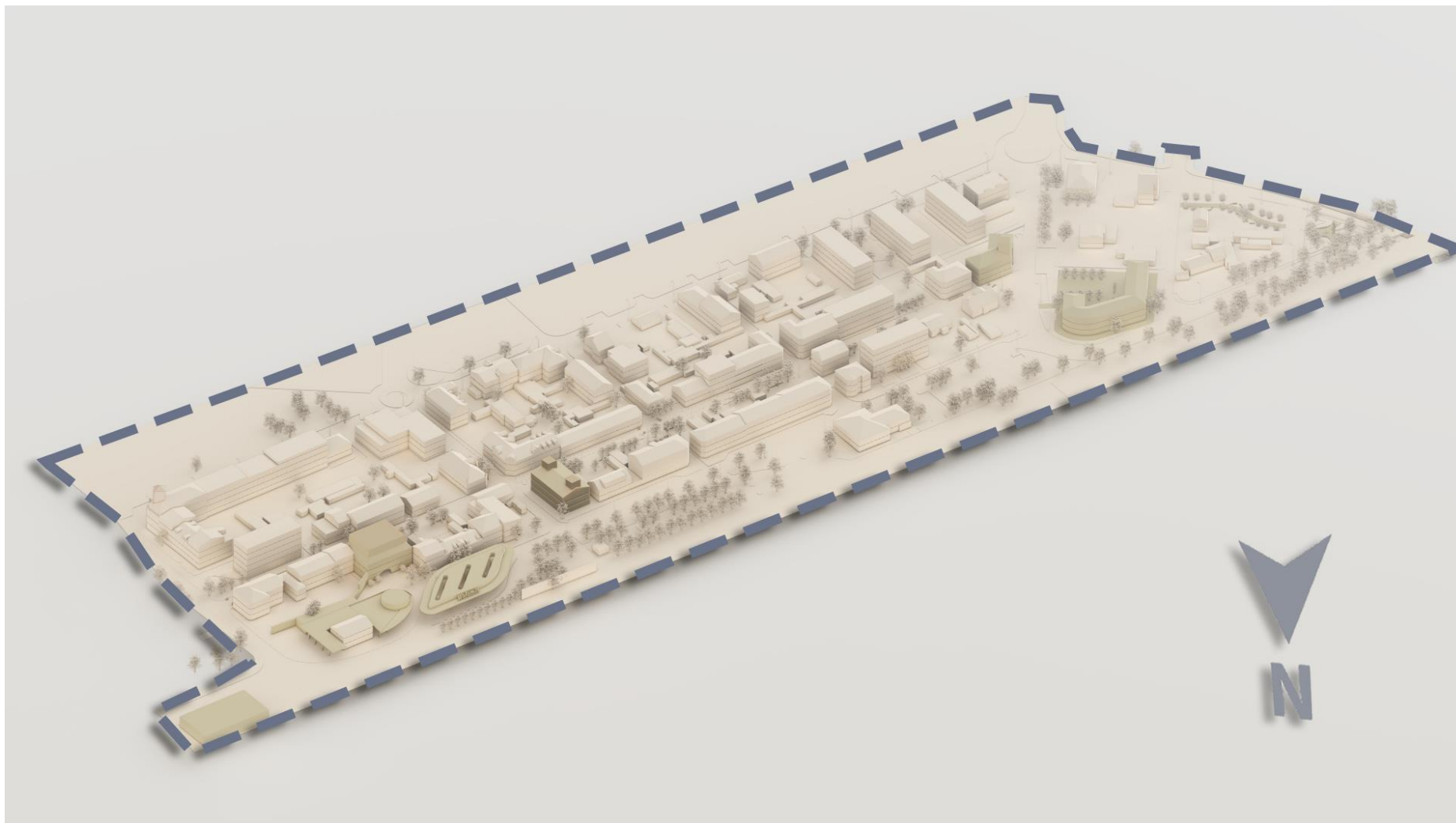


Aksonometria – widok zbiorczy zagospodarowania w kierunku N





Aksonometria – widok zbiorczy zagospodarowania w kierunku SE



Aksonometria – widok zbiorczy zagospodarowania w kierunku S



Aksonometria – widok zbiorczy zagospodarowania w kierunku NW





Widok narożnika ulic Warszawskiej i Ogrodowej





Widok narożnika ulic Warszawskiej i Nowej



Widok planowanego do rewitalizacji historycznego budynku dworca PKP wraz z projektowanym dworcem autobusowym





Widok narożnika ulic Wileńskiej i Legionów



Widok narożnika ulic Warszawskiej i Ogrodowej





Widok narożnika ulic Warszawskiej i Ogrodowej – wariant po wymianie kubatury budynku usługowego na budynek lepiej dostosowany do otoczenia



Widok narożnika ulic Warszawskiej i Szopena





Widok ulicy Warszawskiej blisko ulicy Fieldorfa



Północne zakończenie ulicy Nowej





Przeciwnie zakończenie ulicy Nowej



Północne zakończenie ulicy Szopena





Widok narożnika ulic Warszawskiej i Legionów



Widok ulicy Wileńskiej (przed zmianami)





Widok ulicy Wileńskiej (po zmianach)



Widok narożnika ulic Szopena i Wileńskiej





Domy przy ulicy Przejazd przy ulicach Fieldorfa i Cementowej





Widok narożnika ulic Wileńskiej i Fieldorfa



Widok narożnika ulic Wileńskiej i Nowej



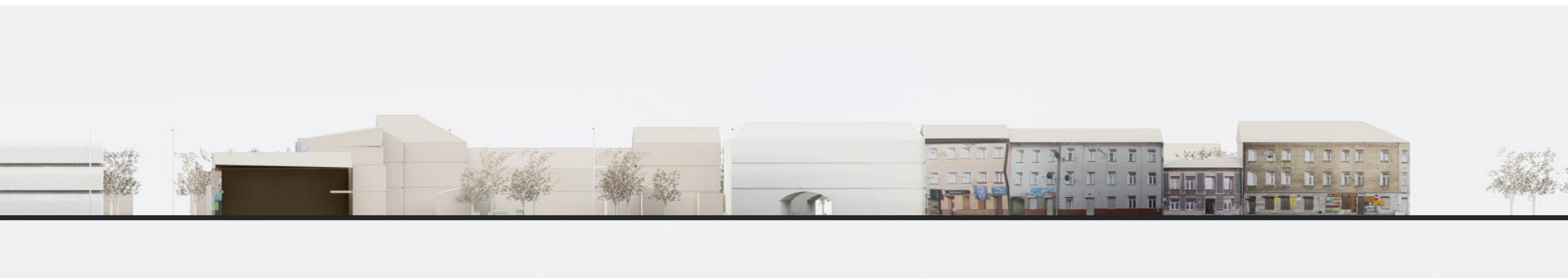


Widok narożnika ulicy Ogrodowej – biblioteka publiczna



#### 4. WIDOKI ELEWACJI

W ramach opracowania koncepcji urbanistycznej i materiałów powiązanych z prezentowaniem przestrzennego wymiaru projektu MPR wykazano wybrane elewacje zaczerpnięte z modelu terenu.



Południowa pierzeja ulic Żelaznej i północnej Warszawskiej (ul. Woyciechowskiego)



Fragment południowej pierzei ulicy Warszawskiej



Widok na południe od torów kolejowych w kierunku narożnika ulic Fieldorfa i Warszawskiej



















## **GMINA WOŁOMIN**

Urząd Miejski w Wołominie  
ul. Ogrodowa 4, 05-200 Wołomin

## **KOMITET REWITALIZACJI**

Urząd Miejski w Wołominie  
ul. Ogrodowa 4, 05-200 Wołomin



## **ARMAGEDDON**

Biuro Projektowe  
ul. Kmiecia 10A, 61-654 Poznań

Opracowanie - Armageddon BP

Tekst i analizy:

Robert Barełkowski, prof. ZUT dr hab. inż. arch.

Łukasz Wardęski, koordynacja

Łukasz Rosiak

Adriana Szubryt, dr inż. arch. ZUT

Grafika:

Robert Barełkowski

Alicja Barełkowska

Koncepcja, dokumentacja i model 3D:

Robert Barełkowski

Łukasz Wardęski

Łukasz Rosiak

Wiktor Bosowski

Adriana Szubryt, dr inż. arch. ZUT

Alicja Barełkowska

Ewelina Kozień

Maria Dąbrowska

Konrad Barełkowski

Adam Lehmann

