

**UCHWAŁA NR XIX-39/2016
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia 26 lutego 2016 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie
między ulicami 6-go Września, Wileńską, Nowowiejską i Żelazną**

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

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami 6-go Września, Wileńską, Nowowiejską i Żelazną – zwanego dalej planem, a którego granice wyznaczają:

- a) od południowego zachodu: oś jezdni ulicy 6-go Września,
- b) od południowego wschodu : oś jezdni ulicy Wileńskiej,
- c) od północnego wschodu: oś jezdni ulicy Nowowiejskiej,
- d) od północnego zachodu: oś jezdni ulicy Żelaznej.

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

3. Analiza zgodności rozwiązań przewidywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami 6-go Września, Wileńską, Nowowiejską i Żelazną z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin stanowi uzasadnienie i załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

Leszek Czarzasty

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX-39/2016
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 26 lutego 2016 r.

**ANALIZA ZGODNOŚCI ROZWIĄZAŃ PRZEWIDYWANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W WOŁOMINIE
MIĘDZY ULICAMI 6-GO WRZEŚNIA, WILEŃSKĄ, NOWOWIEJSKĄ I ŻELAZNĄ
Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN**

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

1. Zasadność przystąpienia do sporządzania planu.

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

- 1) Przedmiotowy teren (o powierzchni ok. 4,7 ha) od 2003 roku nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W południowo - zachodniej części terenu taka sytuacja skutkuje uciążliwym prowadzeniem działalności inwestycyjnej wyłącznie w trybie indywidualnych decyzji administracyjnych ze wszystkimi ograniczeniami wynikającymi z tego trybu. Natomiast w centralnej i wschodniej części terenu nie jest możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, w którym na tym terenie nałożono obowiązek opracowania planu miejscowego w związku z przeznaczeniem terenu pod usługi handlu wielkopowierzchniowego.
- 2) Przedmiotowy obszar jest istotny w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej Wołomina: znajduje się w centrum Wołomina. Ponadto uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy szansę przestrzennego i architektonicznego uporządkowania tego fragmentu miasta.
- 3) Wyłączono niniejszy teren z większego opracowania planistycznego (przywołane w uchwale opracowanie planu miejscowego terenu położonego w Wołominie między ulicami Armii Krajowej i Wileńską) do mniejszego planu miejscowego, z uwagi na możliwe komplikacje związane z większym opracowaniem planistycznym, a wynikające z konieczności negocjacji z PKP co do przyszłości terenów około kolejowych będących własnością PKP. Dlatego konieczne jest przyspieszenie prac nad tym rejonem i wyłączenie go do mniejszego obszarowo opracowania planistycznego.

2. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

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

Przytacza się wytyczne Studium dla terenów MU-C:

„Obejmuje obszar ścisłego centrum miasta, z zabudową mieszkaniowo-usługową, niezbędna adaptacja i ochrona historycznego układu urbanistycznego. W granicach obszaru zlokalizowane są usługi celu publicznego /lokalnego i ponadlokalnego-powiatowe/.

W obszarze ustala się przeznaczenie podstawowe:

1. zabudowa mieszkaniowo-usługowa usytuowana pierzejowo wzdłuż ulic, w formie zabudowy zwartej z usługami w parterach, ustalana w zależności od potrzeb indywidualnie w planach miejscowych,
2. zabudowa wielorodzinna /osiedlowa/, 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 dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w granicach wskazanych w zał. nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego/, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biur i administracji, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne lub max. 14 m do głównej kalenicy, a w przypadku dachów płaskich - do górnej najwyższej krawędzi dachu (w granicach ulic: Wileńskiej, Nowowiejskiej, Żelaznej i 6 Września - 5 kondygnacji, max. 21m 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 mpzp,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

W obszarze ustala się utrzymanie i wzbogacenie ogólnodostępnej zieleni urządzonej /parkowej/ oraz szpalerów zieleni przyulicznej.

Dopuszcza się budowę budynków gospodarczych tylko w przypadku wymiany zabudowy.

Ustala się kształtowanie zabudowy odtwarzające układ urbanistyczny charakterystyczny dla historycznej części miasta - z placami, skwerami, ciągami pieszymi, zwartą zabudową pierzejową wzdłuż ulic i usługami w parterach.”

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

3. Materiały geodezyjne do opracowania planu.

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

4. Niezbędny zakres prac planistycznych.

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

5. Wykonawca opracowania

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

Opracował:

ZALĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XIX-39 /2016
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 26 lutego 2016
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie
między ulicami 6-go Września, Wileńska, Nowowiejską i Żelazną

- granice terenu objętego uchwałą

