

**UCHWAŁA NR XXXVIII-60/2017
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia 18 maja 2017 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego pomiędzy ulicami: Lipińską, Legionów, Wiejską i Prądyńskiego w Wołominie
w granicach terenu AUCP 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Lipińską, Legionów, Wiejską i Prądyńskiego w Wołominie, uchwalonego uchwałą nr XXXVIII-259 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2005 r., poz. 8888), w granicach jednostki terenowej AUCP 1.

2. Granice obszaru objętego projektem zmiany planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin stanowi uzasadnienie i załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Koszty opracowania zmiany 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 1 do Uchwały Nr XXXVIII-60/2017
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 18 maja 2017 r.



skala 1:2000

— granica obszaru objętego projektem zmiany planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII-60/2017
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 18 maja 2017 r.

ANALIZA
dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
pomiedzy ulicami: Lipińską, Legionów, Wiejską i Prądyńskiego w Wołominie
w granicach terenu AUCP 1
i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin

Niniejsza analiza jest formalnym wypełnieniem wymogu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.): „*Przed podjęciem uchwały, [...], 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. Teren objęty analizą

Analizowany teren położony jest w Wołominie pomiędzy ulicą Wiejską i proj. przedłużeniem ulicy Traugutta i obejmuje obszar działek ewidencyjnych o numerach 265/5, 285/3, 286/3, 287/1, 288/2, 288/3, 289/2, 289/3, 290/2, 291/2, 292/2, 293/2 z obrębu 28.

2. Charakterystyka terenu

Powierzchnia terenu wynosi 0,95 ha. Obejmuje on grunty niezagospodarowane i nieużytkowane, wolne od zabudowy. Teren od zachodu, południa i północy otoczony jest zabudową mieszkaniową wielorodzinną, od wschodu zaś sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z usługami, produkcyjną i biurową. Ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z ul. Wiejskiej od strony południowej oraz z proj. przedłużenia ul. Traugutta od strony północnej.

3. Analiza obecnie obowiązujących ustaleń planistycznych

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Lipińską, Legionów, Wiejską i Prądyńskiego w Wołominie, analizowany teren w całości stanowi jednostkę terenową AUCP 1, dla której ustalono przeznaczenie podstawowe: **administracja, służby publiczne i usługi celu publicznego** (§ 30 ust. 1 planu); ponadto ustalono, że *konkretnym przeznaczeniem jednostki terenowej AUCP 1 jest obiekt szkolny* (§ 30 ust. 2). Do czasu realizacji obiektu szkolnego, dopuszczono wykorzystanie terenu na cele sportu osiedlowego z możliwością realizacji urządzeń sportowych niebędących budynkami ani budowlami związanymi trwale z podłożem (§ 30 ust. 3). Ustalono również, że **cały teren jednostki powinien być zagospodarowany jako jeden zespół funkcjonalno-przestrzenny**.

4. Zasadność przystąpienia do zmiany planu

Gmina Wołomin planuje realizację inwestycji w analizowanym terenie – budowę przedszkola publicznego, na działkach stanowiących własność gminną, tj. na dz. ew. nr 288/2, 288/3, 289/2, 289/3. Ulokowanie planowanej inwestycji w pasie przebiegającym przez środek terenu spowoduje przestrzenny podział terenu na dwie części, z których żadna samodzielnie nie będzie miała wystarczających rozmiarów dla realizacji w przyszłości optymalnej wielkości obiektu szkolnego z pełnym zapleczem sportowym. Tym samym nie będzie możliwe zagospodarowanie całego terenu jednostki AUCP 1 jako jednego zespołu funkcjonalno-przestrzennego zgodnie z ustaleniami planu.

Obecne przeznaczenie terenu nakłada na Gminę obowiązek wykupienia wszystkich gruntów w jego obrębie. Części terenu niezajęte pod planowane przedszkole stracą jednak dla Gminy przydatność pod kątem możliwości realizacji ustalonego planem przeznaczenia (obiektu szkolnego), a jednocześnie nie będzie możliwe inne ich zagospodarowanie. W związku z tym, że wielkość terenu AUCP 1 zarezerwowanego pod funkcję oświatową przekracza aktualne możliwości jego wykorzystania przez Gminę, zmiana planu będzie polegać na

zawężeniu terenu przeznaczanego pod realizację celu publicznego do części, którą Gmina faktycznie zamierza skonsumować, oraz umożliwieniu innego zagospodarowania pozostałych części.

Należy zaznaczyć, że prywatni właściciele gruntów w terenie AUCP 1 występowali z wnioskiem o zmianę przeznaczenia części tego terenu na funkcję mieszkaniową wielorodzinną, podnosząc podobną do wyżej opisaną argumentację oraz wskazując na istniejące otoczenie złożone z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

Zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr VIII-95/2011 z dnia 14 października 2011 roku), analizowany teren znajduje się w obszarze struktury funkcjonalnej usług celu publicznego, oznaczonym symbolem „U”. Dla obszaru tego ustalono przeznaczenie podstawowe: ***usługi celu publicznego administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, sportu, utrzymania porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej itp.***

Zmiana przeznaczenia w planie terenu AUCP 1 polegająca na zawężeniu części przeznaczonej pod realizację celu publicznego oraz dopuszczeniu innych funkcji (w tym mieszkaniowej), wymaga uprzedniej zmiany ustaleń Studium. Obecnie podjęto działania zmierzające do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, która swym zasięgiem obejmie obszar analizowanego terenu. Przewiduje się wypracowanie zmiany Studium, która pozwoli osiągnąć zgodność przewidywanych w zmianie planu rozwiązań z ustaleniami Studium.

6. Materiały geodezyjne do opracowania planu

Po podjęciu przez Radę Miejską w Wołominie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, Burmistrz Wołomina wystąpi do Starosty Wołomińskiego o wydanie stosownych kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 obejmującej analizowany obszar.

7. Niezbędny zakres prac planistycznych

Zakres prac planistycznych będzie zgodny z art. 15 i 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz 778 ze zm.).