

UZASADNIENIE

UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w gminie Wołomin – część A.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w gminie Wołomin – część A sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miejską w Wołominie Uchwały Nr XXXVI-33/2014 z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w gminie Wołomin, zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XLV-41/2022 z dnia 24 lutego 2022 roku (podział planu na dwie części: A i B).

Obszar objęty planem miejscowym to teren o powierzchni około 76 ha, zlokalizowany w granicach administracyjnych wsi Duczki w gminie Wołomin.

Obszar planu obejmuje w większości tereny zurbanizowane położone w centrum wsi Duczki w gminie Wołomin. Na obszarze planu przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub jednorodzinna z usługami wbudowanymi w budynki. Obiekty usługowe zlokalizowane są głównie wzdłuż ulicy Szosa Jadowska (która pełni funkcję drogi klasy głównej) oraz przy ul. Willowej. Przy skrzyżowaniu ulic Szosa Jadowska i Szkolnej znajduje się Zespół Szkolno - Przedszkolny. Przy ulicy Willowej znajduje się kościół, a przy ulicy Miłej plac zabaw wraz ze strefą rekreacyjną (teren po byłej siedzibie przedszkola). W centralnej części obszaru planu znajduje się teren obecnie niezainwestowany. Na obszarze nie występują grunty leśne. Na terenie należącym do PKP przy ul. Przytorowej, poza obszarem opracowania zlokalizowany jest parking "Parkuj i jedź". W zachodniej części obszaru objętego planem znajduje się dolina rzeki Czarnej wraz z obszarem zasięgu zalewu o prawdopodobieństwie 1 %. Na obszarze tym planowany jest nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 635. Projekt planu ma za zadanie porządkujące przestrzeń oraz ustalenie zasad dalszego rozwoju przestrzennego centralnej części Duczek w zgodzie z polityką przestrzenną Gminy Wołomin.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wołomin - zatwierdzonym uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (zmienioną uchwałą Nr VIII-95/2011 z dnia 14 października 2011 roku i Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXIV-69/2021 z dnia 13 maja 2021 r. oraz Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 czerwca 2021 r.) zwanym dalej „Studium”, obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym w przeważającej części przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN), zaś teren istniejącej parafii, jako teren usług sakralnych (U1). Teren Zespołu Szkolno - Przedszkolnego jako teren usług publicznych (U), wzdłuż rzeki Czarna tereny łąk w dolinach rzek (RZ). W pobliżu rzeki oznaczona została projektowana droga główna. Ulicę Szosa Jadowska oznaczono jako drogę publiczną klasy głównej. Jako drogi publiczne klasy lokalnej oznaczono ulice: Przytorowa, Willowa, Szkolna, fragmenty ulic: Lipowa, Krótka, Miła, Nowa.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj.: Dz. U. 2021 poz. 2373 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2402).

Procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, a w szczególności z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zapewniono możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu planu, poprzez udostępnienie dokumentu do publicznego wglądu oraz możliwość składania do niego wniosków i uwag.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w gminie Wołomin – część A wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), uwzględniono w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenie: podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, w tym: gabarytów budynków, linii zabudowy oraz wytycznych architektonicznych realizacji budynków, a także nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu dotyczących: realizacji urządzeń reklamowych, tablic reklamowych i szyldów oraz ogrodzeń. W planie miejscowym wskazano, że przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych i ciągów pieszo jezdnych oraz określono zasady ich zagospodarowania mające na celu poprawę estetyki przestrzeni i jej funkcjonalności;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie między innymi: zakazu lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej; zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska; nakazu podczyszczania wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; zakazu składowania odpadów w miejscu ich powstawania; a także ustaleń dotyczących: zaopatrzenia w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zachowania istniejących indywidualnych ujęć wód; odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej; odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i placów postojowych do sieci kanalizacji deszczowej lub gromadzenia ich w przeznaczonych na ten cel zbiornikach retencyjnych, nakazu podczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi; zaopatrzenia w ciepło z użyciem niskoemisyjnych nośników ciepła lub z miejskiej sieci ciepłowniczej. Wymagania ochrony gruntów rolnych oraz gruntów leśnych zostały pominięte w przedmiotowym planie z uwagi na brak ich występowania. Obszar opracowania znajduje się w strefie szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, zgodnie z rysunkiem planu. Na obszarze planu występują przestrzenne formy ochrony przyrody – Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

3) wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały zrealizowane poprzez uwzględnienie w planie miejscowym ochrony stanowiska archeologicznego. Wymagania względem dóbr kultury współczesnej w przedmiotowym planie zostały pominięte, z uwagi na brak występowania takich obiektów;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 2, a także poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie technicznej wyznaczonej wzdłuż

projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, (w przypadku skablowania strefa przestaje obowiązywać). Wzdłuż istniejącego terenu kolejowego wyznaczono strefę ochronną terenu kolejowego, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie. Ponadto, w obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające szczególnego zagospodarowania terenu lub ustanowienia ograniczeń w użytkowaniu terenu, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne. Występują natomiast obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakazu zagospodarowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów obowiązujących w zakresie prawa budowlanego;

5) walory ekonomiczne przestrzeni, zostały uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną terenów będących lukami w zabudowie, położonych pomiędzy istniejącymi drogami publicznymi oraz znajdujących się w zasięgu obsługi istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, których realizacja należy do zadań własnych gminy. Natomiast realizacja zabudowy na niezagospodarowanych dotychczas działkach przysporzy wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości;

6) prawo własności, zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów zgodnie ze stanem istniejącym i przeważającej mierze z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną Burmistrzowi Wołomina przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po przystąpieniu do jego sporządzenia;

7) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy wojskowe, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego, a także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zostały zrealizowane poprzez dopuszczenie realizacji w obszarze planu szeroko pojętej infrastruktury technicznej;

9) udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zapewniono po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wołominie ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania do niego wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Burmistrza Wołomina, można było składać w terminie 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie: w terminie od 14.02.2020 r. do 03.04.2020 r., oraz od 15.11.2021 r. do 14.12.2021 r. o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wołominie, a także na stronie podmiotowej Urzędu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 02.03.2020 r. oraz w dniu 06.12.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a następnie zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu. W przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie, do projektu planu złożono łącznie 128 uwag. Zarówno wnioski, jak

i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Rozstrzygnięcie uwag skutkowało koniecznością dalszego ponawiania procedury formalno-prawnej.

10) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wołominie, na stronie internetowej Urzędu: www.wolomin.org oraz na oficjalnym profilu na portalu społecznościowym.

11) z uwagi na fakt, iż obszar objęty planem miejscowym w znacznej części jest zainwestowany i uzbrojony w infrastrukturę wodociągową, a nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa będzie stanowiła głównie uzupełnienie luk w zabudowie, zapotrzebowanie na wodę w stosunku do stanu istniejącego zasadniczo się nie zmieni. W związku z tym, nie zakłada się potrzeb realizacji dodatkowych magistrali wodociągowych lub ujęć wód podziemnych, a obecnie funkcjonujące, w skutek realizacji ustaleń planu, nie zostaną nadmiernie obciążone. W związku z powyższym potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w planie miejscowym zostały zrealizowane poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę wszystkich obiektów budowlanych z istniejącej zbiorczej sieci wodociągowej, która może być lokalnie rozbudowywana;

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalone przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej jest zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium i jest zgodne z wolą właścicieli nieruchomości objętych planem. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na sąsiednie tereny, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż stanowi kontynuację obecnych w rejonie funkcji.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej i transportu publicznego, co przekłada na zminimalizowanie transportochłonności układu komunikacyjnego.

Uchwalenie planu stworzy szansę przestrzennego i architektonicznego uporządkowania fragmentu wsi Duczki. Sporządzony plan miejscowy uzupełni istniejącą strukturę mieszkaniową poprzez zagęszczenie zabudowy. Gmina Wołomin nie będzie musiała ponosić znacznych kosztów z tytułu realizacji zadań publicznych, z tego względu, że nieruchomości będące przedmiotem planu posiadają dostęp do dróg publicznych oraz są położone w zasięgu zbiorczych sieci infrastruktury technicznej. Koszty wynikają głównie z konieczności poszerzenia terenów istniejących dróg. Ponadto uzupełnienie istniejącej sieci osadniczej poprzez wypełnienie luk w zabudowie wpłynie korzystnie na kształtowanie ładu przestrzennego. Planowanie nowej zabudowy w wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w zasięgu sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz terenów zabudowanych, ułatwi również przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ponadto niewymagane jest tworzenie dodatkowych połączeń komunikacyjnych oraz publicznego transportu zbiorowego.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Wołominie, w wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujących dokumentów planistycznych, podjęła uchwałę Nr XLV-37/2022 z dnia 24 lutego 2022 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wołomin.

W § 1 ust. 1 ww. uchwały Rada Miejska w Wołominie stwierdza o aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin – pod kątem zabezpieczenia terenów pod potrzeby mieszkaniowe, utrzymania i kształtowania ponadlokalnego układu komunikacyjnego oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Natomiast § 1 ust. 3 ww. uchwały Rada Miejska w Wołominie stwierdza potrzebę kontynuowania już podjętych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy Wołomin.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w gminie Wołomin – część A nie narusza ustaleń Studium.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, tj. dróg publicznych, infrastruktury technicznej, obiektów użyteczności publicznej, których realizacja należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w gminie Wołomin – część A, uchwalenie tegoż planu przełoży się na dochody budżetu gminy pochodzące przede wszystkim z podatku od nieruchomości. Jednocześnie Gmina będzie musiała ponieść koszty związane z realizacją brakujących odcinków dróg oraz brakujących odcinków infrastruktury technicznej. Nie mniej, szacowane w prognozie finansowej dochody wyniosą ok. 289 tys. zł, wydatki zaś wyniosą ok. 3,7 mln zł.

Tym samym wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przyjętych w planie miejscowym rozwiązań jest niekorzystny.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w gminie Wołomin – część A spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Wołominie do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w Gminie Wołomin – część A po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę i innych decyzji administracyjnych.