

**UCHWAŁA NR LXVIII-112/2023
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia 5 lipca 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Centrum "Wiktoryn" w Wołominie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Centrum "Wiktoryn" w Wołominie, zwanego dalej: planem.

§ 2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1, który jest integralną częścią niniejszej uchwały.

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

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

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

Marek Górski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVIII-112/2023
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 5 lipca 2023 r.



— Granica obszaru sporządzanego planu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVIII-112/2023

Rady Miejskiej w Wołominie

z dnia 5 lipca 2023 r.

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum "Wiktoryn" w Wołominie

Niniejsza analiza jest formalnym wypełnieniem wymogu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977.), który brzmi: „*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. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy teren o powierzchni ok. 1,8 ha znajduje się w centralnej części Wołomina, objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną, zatwierdzonym Uchwałą Nr XLVI-193/2017 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 grudnia 2017 r. Zgodnie z ustaleniami w/w planu część działek znajduje się w obszarze oznaczonym jako U – teren zabudowy usługowej, a pozostała część w obszarze oznaczonym jako ZP – teren zieleni urządzonej.

Przedmiotowy teren wykazany jest w obowiązującym Gminnym Programie Rewitalizacji (będącym jednym z najważniejszych dokumentów strategicznych gminy) jako przedsięwzięcie numer 22 o nazwie: "Zagospodarowanie terenu po Globi".

Cytując zapisy dokumentu:

Przedsięwzięcie polega na zagospodarowaniu zaniedbanego terenu. W centrum obszaru rewitalizacji powstanie nowy budynek, nowy symbol Wołomina. Budynek dobrze zaprojektowany o wyjątkowej architekturze. Wybrany w konkursie architektonicznym (co najmniej krajowym).

Budynek może posiadać:

- *nowe funkcje kulturalne: sala widowiskowa i teatralna, sala koncertowa, centrum kongresowe, galeria sztuki, siedziba instytucji kultury.*
- *nowe funkcje publiczne: centrum przesiadkowe (kolej, autobus), poczekalnia, kasy, gastronomia, parking podziemny, a także nowe funkcje edukacyjne np. szkoła artystyczna, przedszkole/żłobek.*

Powyższe zapisy zostały wypracowane podczas szerokich konsultacji społecznych, które odbyły się w 2016 roku. Do chwili obecnej Gmina Wołomin nie była użytkownikiem wieczystym tego terenu tj. dz. ew. nr 5/1, 6 i 7/1 z obrębu 0029 miasta Wołomin i dlatego przedsięwzięcie numer 22 pozostało niezrealizowane. W związku z tym, że w bieżącym roku Gmina Wołomin nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu, możemy wznowić działania i zagospodarować ten teren.

Aby zrobić to w sposób spełniający oczekiwania mieszkańców a jednocześnie zgodnie z zapisami MPZP i Gminnego Programu Rewitalizacji należy wykonać następujące działania:

1. Wykorzystując fakt aktualizacji Gminnego Programu Rewitalizacji, której jednym z głównych przedsięwzięć będzie właśnie zagospodarowanie powyższego terenu, przeprowadzić głębokie konsultacje społeczne, które pokażą jak i czy na przestrzeni ostatnich sześciu lat zmieniły się oczekiwania i potrzeby mieszkańców.

2. Dostosować zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu wykorzystując wyniki konsultacji i nowe zapisy zaktualizowanego Gminnego Programu Rewitalizacji 2.0.

W związku z powyższym konieczne jest rozpoczęcie procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Zgodnie z obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XL-75/2002 z dnia 29.08.2002 r. (ze zm.) położony jest w strefie określonej symbolem MU-C – strefie mieszkaniowo-usługowego centrum. Północno-wschodnia część terenu wskazana jest pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², a narożnik terenów u zbiegu ulic Legionów i Wileńskiej (obecnie skwer zielony o nazwie Park Wiktoryn) przeznaczony jest pod lokalizację przestrzeni publicznej powiązanej z terenem zieleni publicznej, oznaczonym symbolem ZP. W Studium na danym terenie, wskazane są także tereny przeznaczone pod komunikację: ważniejsze drogi lokalne.

Przytacza się wytyczne Studium dla MU-C:

„MU-C - mieszkaniowo-usługowe – centrum

Objemuje 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. 21 m 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: urzędzenia 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 ww. 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmującej opracowywany teren, pobranej z Powiatowego Ośrodka

Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Wołominie. Plan i materiały towarzyszące zostaną sporządzone w skali 1:1000 lub 1:2000 (w zależności od potrzeb).

4. 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. 2023, poz. 977). Ponadto do planu konieczne będzie przeprowadzenie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenie skutków finansowych uchwalenia planu.

5. Wykonawca opracowania

Opracowanie projektu planu miejscowego powierza się podmiotom zewnętrznym po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego – w ramach środków budżetowych przypisanych Wydziałowi Urbanistyki.