

**UCHWAŁA NR XXVI-179/2020
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia 22 grudnia 2020 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego przy skrzyżowaniu ulicy 1 - ego Maja i ulicy Reja w Wołominie**

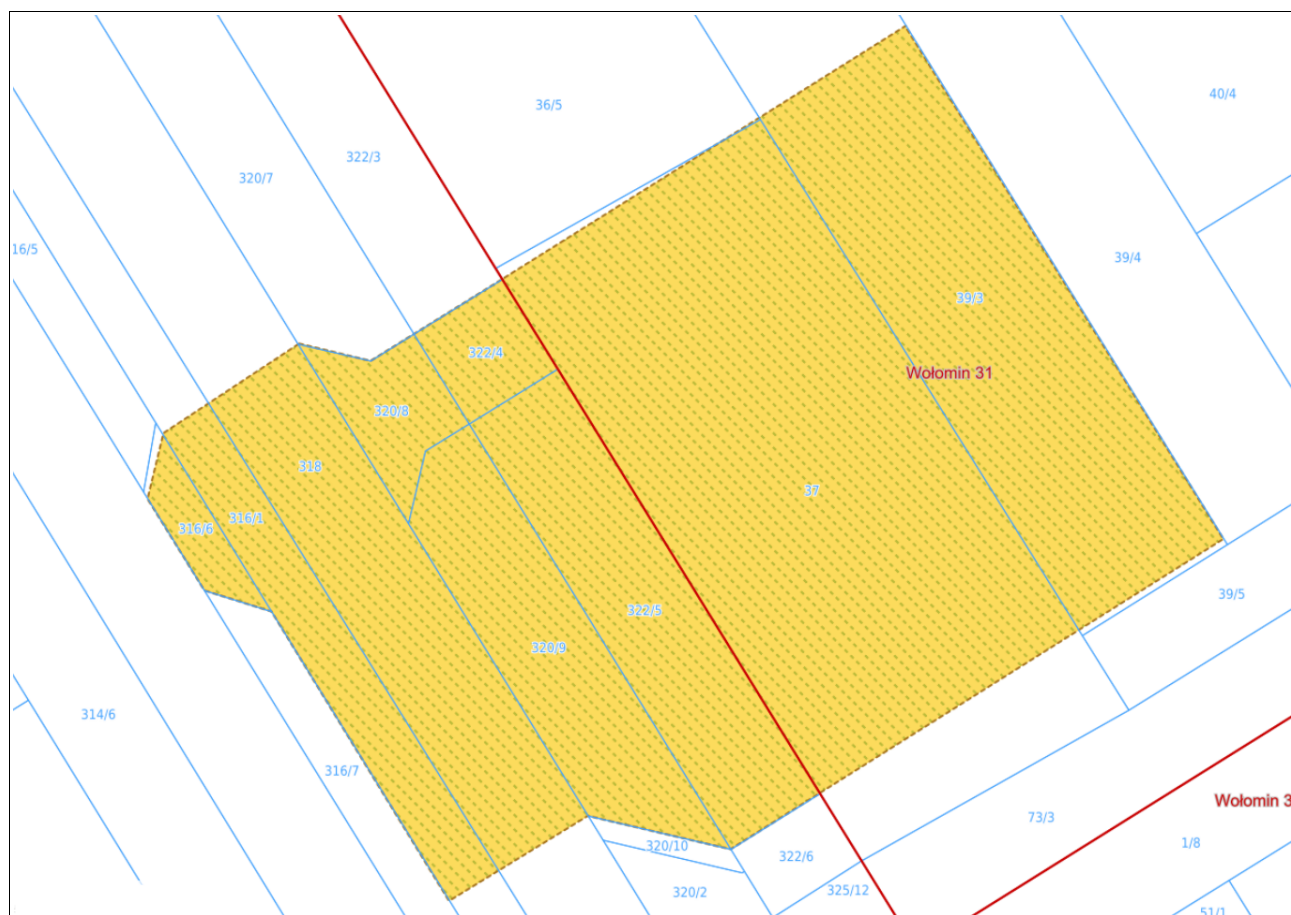
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

- § 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy skrzyżowaniu ulicy 1 – ego Maja i ulicy Reja 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 XXVI-179/2020
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 22 grudnia 2020 r.



----- granica sporządzanego planu

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy skrzyżowaniu ulicy 1 – ego Maja i ulicy Reja w Wołominie

Niniejsza analiza jest formalnym wypełnieniem wymogu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r, poz. 293 ze zm.). Przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, Burmistrz wykonuje analizę dotyczącą 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 centralnej części miasta Wołomin i obejmuje obszar dz. ew. nr 320/9, 322/5, 320/8, 322/4 obr. 24 Wołomin w całości oraz dz. ew. nr 37, 39/3 obr. 31, dz. ew. nr 318, 316/1, 316/6 obr. 24 Wołomin w części. Obszar objęty analizą obejmuje około 0,4545 ha, którego granice wyznaczają:

od strony północno - zachodniej: północno – wschodnia granica terenu 8 KDD oznaczonego na rysunku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki w Wołominie opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2014-07-31, poz. 7415

od strony północno - wschodniej: południowo – zachodnia granica dz. ew. nr 39/4 obr. 31 Wołomin,

od strony południowo – wschodniej: północno - zachodnia granica terenu 1KDG oznaczonego na rysunku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki w Wołominie opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2014-07-31, poz. 7415

od strony południowo – zachodniej: południowo -zachodnia granica dz. ew. nr 316/1 i 316/6 obr. 24 Wołomin

Obszar opracowania jest niezabudowany oraz niezagospodarowany.

2. Analiza dotychczas obowiązujących ustaleń planistycznych

Na analizowanym terenie obowiązują ustalenia Uchwały Nr XXXVIII-49/2014 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „ Osiedla 1 – ego Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1 – ego Maja, Oleńki w Wołominie opub. w Dzienniku Województwa Mazowieckiego z dn. 31 lipca 2014 r. poz. 7415.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustalono przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U ustalono przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8KDD ustalono przeznaczenie - tereny publicznych dróg dojazdowych.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustalono przeznaczenie - tereny publicznych dróg lokalnych

3. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium gminy

W 2002 roku opracowane i uchwalone zostało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, które zostało zmienione Uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 roku oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego

z dnia 9 czerwca 2015 r w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.

Analizowany obszar planu położony jest w obszarze struktury funkcjonalnej o przeznaczeniu mieszkaniowo – usługowe - śródmiejskie, oznaczone symbolem **MU-S** na rysunku studium oraz w granicach przestrzeni publicznej.

Obejmuje obszar miejski otaczający centrum, z zabudową mieszaną: usługową, jednorodziną i wielorodzinną.

W obszarze ustala się przeznaczenie podstawowe:

1. zabudowa jednorodzinna /we wszystkich formach: wolnostojąca, bliźniacza, szeregową/

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,

Ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca w kwartale ulic: Sikorskiego, Lipińskiej, Legionów i 1-go Maja ze względu na wartości kulturowe terenu – dawna parcelacja - osada fabryczna.

2. zabudowa wielorodzinna

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych lub max.18 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, dopuszcza się wprowadzenie wyższej

zabudowy lub dominant wysokościowych w oparciu o ustalenia planów miejscowych, jednak nie wyższej niż 8 kondygnacji nadziemnych,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 25%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,

Przeznaczenie dopuszczalne /dla terenów pkt 1 i 2/: towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące, nieuciążliwe, ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej /place,skwery,aleje/ i zieleni osiedlowej oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Dopuszcza się sytuowanie usług wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 634 w strefie jej uciążliwości.

3. usługi celu publicznego /lokalnego/: administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej,kultury, rekreacji, utrzymania porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej itp.

4. 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 admistracji, pośrednictwa,

finansów, łączności itp., usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp. wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy /dla terenów pkt 3 i 4/:

- maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych lub max.18 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do zdefiniowania w mpzp .

Przeznaczenie dopuszczalne /dla terenów pkt 3 i 4/: jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Ustala się kształtowanie zabudowy miejskiej w oparciu o założenia przestrzenne /place, ulice, ciągi piesze i rowerowe, osie widokowe, dominanty/ .

4. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu

Po przeprowadzeniu analizy wniosków, które wpłynęły do tutejszego Urzędu w sprawie dokonania zmiany w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla 1-go Maja I” położonego pomiędzy ulicami: Lipińska, Al. Niepodległości, 1-go Maja, Oleńki w Wołominie opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2014-07-31, poz. 7415 w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne.

Należy przystąpić do sporządzenia planu w celu wprowadzenia zabudowy zgodnej z ustaleniami studium oraz zasad zagospodarowania z uwzględnieniem szczególnych warunków ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego oraz racjonalnego kształtowania przestrzeni, mając na uwadze dbałość o walory urbanistyczne i krajobrazowe.

5. Materiały geodezyjne do opracowania planu

Po podjęciu przez Radę Miejską w Wołominie uchwały o przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz Wołomina wystąpi o wydanie stosownych kopii mapy zasadniczej, obejmujących opracowywany obszar do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

w Wołominie. Projekt planu i materiały towarzyszące zostaną wykonane w skali 1:1000.

6. Niezbędny zakres prac planistycznych

Zakres prac planistycznych będzie zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Ponadto konieczne będzie przeprowadzenie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w wyniku której zostanie sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, oraz sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

7. Wykonawca opracowania

Opracowanie projektu planu miejscowego powierza się podmiotom zewnętrznym w trybie przetargu nieograniczonego lub zapytania ofertowego - w ramach środków budżetowych przypisanych Wydziałowi Urbanistyki. Część prac zostanie sporządzona przez Zespół ds. Planowania Przestrzennego w Wydziale Urbanistyki - w ramach posiadanych środków budżetowych.