

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego
w Wołominie pomiędzy ulicami: Armii Krajowej i Wileńską

**ANALIZA ZGODNOŚCI ROZWIĄZAŃ PRZEWIDYWANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W WOŁOMINIE POMIĘDZY ULICAMI: ARMII KRAJOWEJ I
WILEŃSKĄ 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 2012r poz. 647.): „*Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, burmistrz 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 planu miejscowego jest zasadne z następujących powodów:

- 1) Przedmiotowy teren (o powierzchni ok. 62 ha) od 2003 roku nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Skutkuje to uciążliwym prowadzeniem działalności inwestycyjnej wyłącznie w trybie indywidualnych decyzji administracyjnych. Uciążliwym dla właścicieli i potencjalnych inwestorów jest brak możliwości prowadzenia działalności inwestycyjnej w trybie indywidualnych decyzji administracyjnych (o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego) – w związku z art. 10 ust. 2 pkt 8 i ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W części wschodniej i centralnej obszaru występują tereny, dla których Studium nakłada obowiązek sporządzenia planów miejscowych dla obszarów wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży 2000 m²), wyznaczonych w Studium – w tym przypadku obowiązującym Studium Wołomina. Plan pozwoli na przestrzenne zamknięcie terenu jednorodnego urbanistycznie i rozwiązanie wszystkich problemów dotyczących styku zabudowy miejskiej z terenem kolejowym.
- 2) Przedmiotowy obszar jest istotny w strukturze przestrzennego - funkcjonalnej Wołomina: położony jest pomiędzy ważnymi miejskimi arteriami komunikacyjnych – Al. Armii Krajowej i ul. Wileńską (będących drogami powiatowymi) oraz linii kolejowej. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy szansę przestrzennego i architektonicznego uporządkowanie tego fragmentu miasta.
- 3) Przedmiotowy teren w części jest wpisany w Studium jako obszar rewitalizacji. Ponadto występują obiekty wpisane do ewidencji zabytków dla których konieczne jest ustalenie zasad ochrony konserwatorskiej.

2. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

W obowiązującym aktualnie Studium Wołomina, obszar przewidziany do objęcia planem określono jako teren mieszkaniowo – usługowo – centrum, mieszkaniowo – usługowo – śródmiejskie, usługi celu

publicznego, usługowo – produkcyjne, zielen publiczna (obszary przestrzeni publicznej). We wschodniej i centralnej części obszaru występują tereny handlu wielkopowierzchniowego. 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 lub 1:2000.

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 2012r poz. 647). 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołominie
/-/ Marcin Dutkiewicz