

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia 17 grudnia 2020 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
położonego przy ulicy Lipińskiej i ulicy Oleńki 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 ulicy Lipińskiej i ulicy Oleńki 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 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Wołominie  
z dnia 17 grudnia 2020 r.

## **Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Lipińskiej i ulicy Oleńki 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 251/1, 251/2, 252, 253, 254, 330, 256, 257, 261/1, 261/2, 262/1, 262/2, 263/1, 263/2, 263/3, 263/5, 263/4, 264/1, 264/2, 265/2 obr. 24 Wołomin w całości oraz dz. ew. nr 324/4, 250, 258, 260, 265/1 obr. 24 Wołomin w części. Obszar objęty analizą obejmuje około 1,5756 ha, którego granice wyznaczają:

od strony północno zachodniej: południowo – wschodnia granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Lipińskiej, Sikorskiego i Teligi w Wołominie opublikowanego w: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018-04-13, poz. 4121,

od strony północno - wschodniej: południowo – zachodnia granica dz. ew. nr 267/1, 267/2, 266 obr. 24 Wołomin,

od strony południowo – wschodniej: północno - zachodnia granica terenu 1U 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 250 obr. 24 Wołomin.

Obszar opracowania jest zabudowany i zagospodarowany.

### **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 1MNU ustalono przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciągliwej.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustalono przeznaczenie – tereny publicznych dróg zbiorczych.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustalono przeznaczenie - tereny publicznych dróg dojazdowych.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustalono przeznaczenie - tereny niepublicznych dróg wewnętrznych.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW ustalono przeznaczenie - tereny niepublicznych dróg wewnętrznych.

### **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.

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, szeregowo/**

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 wielorodzinną**

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 m<sup>2</sup> 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej 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.