

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

z dnia ..... 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.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Wołominie  
z dnia ..... 2023 r.



— Granica obszaru sporządzanego planu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Wołominie  
z dnia.....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 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 m<sup>2</sup>, 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*

*Objmuje 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 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 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.