

UZASADNIENIE
do projektu uchwały
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Centrum” w Wołominie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Centrum” w Wołominie został sporządzony na podstawie uchwały nr XXI-109/2012 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 28 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Centrum” w Wołominie.

Obszar objęty planem jest położony w centralnej części miasta Wołomin i ograniczony ulicami Wileńską, Sikorskiego, Lipińską i Przejazd. Obejmuje ok. 48 ha.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie określono następujące elementy stanowiące obligatoryjne ustalenia planu miejscowego:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Spośród wymienionych w ustawie obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego, w niniejszym planie nie określono następujących elementów:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – z powodu niewystępowania ww. terenów i obszarów w granicach obszaru objętego planem,
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – z powodu niewystępowania uwarunkowań uzasadniających wprowadzenie tego rodzaju ustaleń w granicach obszaru objętego planem.

Poza ww. obligatoryjnymi ustaleniami, ze względu na potrzeby wynikające ze specyfiki obszaru objętego planem, w planie określono również inne elementy mieszczące się w ustawowym zakresie ustaleń planu miejscowego:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

- 2) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- 3) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, poprzez:
 - określenie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, w szczególności poprzez: wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, terenów przeznaczonych pod usługi publiczne, terenów komunikacji, terenów infrastruktury technicznej, wyznaczenie przestrzeni publicznych, w tym terenów zieleni urządzonej,
 - określenie zasad kształtowania zabudowy w sposób nawiązujący do historycznego charakteru zabudowy na obszarze objętym planem,
 - określenie zasięgu zabudowy śródmiejskiej,
- 2) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, poprzez:
 - określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - wskazanie podlegających ochronie pomników przyrody,
 - wskazanie cennych drzew niebędących pomnikami przyrody do zachowania i ustalenie dla nich zasad ochrony,
 - wskazanie rejonów lokalizacji rzędów drzew oraz odcinków ulic z nasadzeniami zieleni wysokiej, do ochrony, uzupełnienia lub nasadzenia,
 - ustalenia w zakresie ochrony wód podziemnych, w tym poprzez ograniczenie wykonywania indywidualnych ujęć wody oraz nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej,
 - ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - zakaz składowania, przetwarzania, utylizowania odpadów lub ich magazynowania, z wyjątkiem wstępnego magazynowania przez ich wytwórcę,
- 3) wymagań ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie uwzględniono, ze względu na niewystępowanie takich gruntów na obszarze objętym planem,
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez:
 - objęcie ochroną budynków zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz innych budynków zabytkowych, stanowiących istotny element krajobrazu architektonicznego obszaru objętego planem,
 - objęcie ochroną miejsc pamięci narodowej – pomników i tablic pamiątkowych,
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez:
 - ustalenia z zakresu ochrony środowiska,
 - wyznaczenie terenów przeznaczonych pod usługi publiczne, w tym z zakresu zdrowia i bezpieczeństwa publicznego,
- 6) potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
 - ustalenie nakazu realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - ustalenie nakazu stosowania zasad uniwersalnego projektowania,

- ustalenie nakazu dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego w przestrzeniach publicznych do potrzeb osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w tym dla osób z niepełnosprawnościami,
- 7) walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez określenie zasad zagospodarowania, w tym parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania,
- 8) prawa własności, poprzez analizę własności gruntów przy określaniu przeznaczenia terenów;
- 9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza tych potrzeb;
- 10) potrzeb interesu publicznego, poprzez ustalenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz ustalenie zasad realizacji inwestycji celu publicznego poza tymi terenami;
- 11) potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
 - zawiadomienie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzenia planu, w tym drogą elektroniczną w Biuletynie Informacji Publicznej, oraz zebranie wniosków do planu,
 - ...
- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedury planistycznej, poprzez zapewnienie dostępu do dokumentacji planistycznej na każdym etapie procedury, oraz przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowiska, z zapewnieniem możliwości udziału społeczeństwa,
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej i możliwości jej rozbudowy.

Przy ustalaniu przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag. W planie wyznaczono tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego, w tym pod drogi, zieleni urządzoną i usługi publiczne, niezbędne do zaspokojenia zbiorowych potrzeb mieszkańców, jak też tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, na których mogą być realizowane prywatne potrzeby i zamierzenia inwestycyjne.

Granice planu obejmują obszar zainwestowany i stanowiący funkcjonalne, usługowo-administracyjne centrum miasta. Na obszarze występuje rozwinięta infrastruktura społeczna, transportowa i techniczna. Sytuowanie nowej zabudowy na tym obszarze będzie miało charakter stosunkowo niewielkich uzupełnień w już wykształconej strukturze, ewentualnie będzie polegało na punktowej wymianie istniejącej zabudowy i jej intensyfikacji. Ze względu na centralne położenie i funkcje obszaru, a także jego dobrą obsługę komunikacyjną, w tym środkami transportu zbiorowego, oraz wysoki stopień wyposażenia w sieci techniczne, sytuowanie nowej zabudowy na obszarze objętym planem będzie:

- sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego, wysokiemu wykorzystaniu publicznego transportu zbiorowego oraz transportowi pieszemu i rowerowemu,
- realizować zasadę dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami analizy zawartej w ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wołomin, przyjętej uchwałą nr XLV-37/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 24 lutego 2022 r. W uchwale tej stwierdzono potrzebę kontynuowania już podjętych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach

dotychczas nieobjętych planami, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy Wołomin.

Wpływ uchwalenia niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ze względu na wysoki stopień zainwestowania obszaru objętego planem, wpływ ten po stronie dochodów będzie relatywnie niewielki. Po stronie wydatków, wpływ ten będzie zależał przede wszystkim od skali inwestycji publicznej na terenie C8.UP(U).