 DZ. URZ. WOJ. MAZ. NR 81 POZ. 2016 z 2004 R.

Uchwała Nr 108/XIII/2003
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 26 listopada 2003 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna ETAP VIII – opracowanego dla obszaru „Duchnów-Kąck", położonego w obszarze wsi Duchnów i Kąck, gmina Wiązowna.

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.),
- art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717/,

w związku z uchwałami Rady Gminy Wiązowna Nr 277/XXIX/2000 z dnia 28 sierpnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna oraz 478/LI/2002 z dnia 5 lipca 2002 r Rady Gminy Wiązowna w sprawie realizacji uchwały Nr 277/XXIX/2000 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2000 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna – etap VIII,

Rada Gminy Wiązowna uchwala co następuje:

§ 1

W zakresie określonym w § 5 niniejszej uchwały uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna, opracowany w formie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego. zatwierdzonego Uchwałą Nr 26/V/94 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 maja 1994 r.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2

WYJAŚNIENIE UŻYWANYCH POJĘĆ

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) uchwale	należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wiązowna w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna etap VIII.
2) ustawie	należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, tekst jednolity z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
3) tekście zmiany planu lub ustaleniach zmiany planu	należy przez to rozumieć przepisy prawa miejscowego, obejmujące treść § 2-17 uchwały.
4) rysunku zmiany planu	należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu wykonany na mapie w skali 1:5.000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały oraz legendę rysunku zmiany planu, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały.
5) planie lub zmianie planu	należy przez to rozumieć ustalenia uchwały, obejmujące zapisy tekstu planu i rysunku planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
6) granicach planu, obszarze objętym planem lub obszarze opracowania	należy przez to rozumieć obszar działek określonych w § 5 ust. 1 tekstu zmiany planu.
7) funkcji lub przeznaczeniu	należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze planistycznym – z wykluczeniem funkcji lub przeznaczeń terenowych nie dopuszczonych do realizacji ustaleniami zmiany planu.
8) liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub przeznaczeniu	należy przez to rozumieć linie stanowiące granice terenów, co do których określono w zmianie planu różne sposoby i warunki zagospodarowania.

9) obszarze planistycznym lub obszarze	należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i określonym w zmianie planu przeznaczeniu oznaczonym symbolem literowym.
10) preferencji	należy przez to rozumieć preferowany sposób zagospodarowania obszaru lub wydzielenia planistycznego, nie wykluczający innych rozwiązań niesprzecznych z zmianą planu lub przepisami szczególnymi; kolejność zapisu symboli literowych na rysunku zmiany planu oznacza, która z funkcji jest preferowana.
11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy	należy przez to rozumieć ustalone w tekście zmiany planu w stosunku do sąsiednich obszarów planistycznych minimalne odległości, poza którymi nie może być sytuowana zabudowa kubaturowa (poza wyjątkami ustalonymi w tekście zmiany planu).
12) uzgodnieniu własnościowym	należy przez to rozumieć wykup posesji, jej wieloletnie wydzierżawienie w całości lub części, w formie aktu notarialnego lub ustanowienie na niej w księgach wieczystych służebności w stosunku do sąsiednich posesji. Obowiązek uzgodnienia własnościowego dotyczy także sytuacji przekroczenia określonych przepisami szczególnymi standardów zanieczyszczeń w środowisku w stosunku do określonego w zmianie planu przeznaczenia terenu
13) koncepcji programowo - przestrzennej planowanej zabudowy kubaturowej lub rozwiązaniu szczegółowym do warunków zabudowy	należy przez to rozumieć określenie funkcji i sposobu zagospodarowania posesji, jej najbliższego otoczenia (wydzielenia planistycznego, kwartału zabudowy lub obszaru) oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenów otaczających, przedstawionych na zaktualizowanej kopii mapy zasadniczej wraz z wnioskiem o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Rozwiązanie szczegółowe warunków zabudowy musi być opracowane przez projektanta posiadającego uprawnienia określone w ustawie.
14) terenach wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej	należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele publiczne - infrastruktury technicznej i komunikacji oraz odwodnienia terenu, a także przeznaczone na cele niepubliczne tereny upraw polowych, urządzonej zieleni wysokiej i niskiej oraz zieleni typu leśnego. Zasięg tych określają ustalenia tekstu zmiany planu.
15) adaptacji	należy przez to rozumieć adaptację dotychczasowych funkcji terenu ustalonych w obowiązującym przed podjęciem uchwały planie miejscowym lub adaptację obecnego stanu zagospodarowania i użytkowania terenu, z możliwością realizacji nowych obiektów kubaturowych nie wykluczonych zmianą planu.
16) działkach o zwiększonym normatywie powierzchniowym	należy przez to rozumieć działki o powierzchni zapewniającej uzupełnienie zainwestowania kubaturowego zielenią wysoką i niską, zachowanie istniejącego zadrzewienia lub umożliwiającej realizację w sposób zgodny z przepisami szczególnymi wielu funkcji na jednej posesji (np. funkcji mieszkaniowej siedliska i działalności rolniczej i rolniczej usługowej, funkcji usługowej i mieszkaniowej towarzyszącej zabudowie usługowej). Minimalne normatywy działek o zwiększonym normatywie powierzchniowym określają ustalenia tekstu zmiany planu.
17) terenach usług nieuciążliwych nie wymagających koncentracji lub usługach nieuciążliwych nie wymagających koncentracji	należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą nie wykluczoną ustaleniami tekstu zmiany planu, związaną z obsługą ludności, handlem detalicznym i hurtowym lub produkcją oraz obsługą gospodarki i rolnictwa, nie wykluczoną przepisami odrębnymi z realizacji w terenach zabudowy siedliskowej lub mieszkaniowej, nie generującą zwiększonego ruchu samochodowego w godzinach 20 - 8, zlokalizowaną w obszarach lub wydzieleniach planistycznych nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej, prowadzoną w oddzielnych obiektach lub jako funkcja uzupełniająca w budynku mieszkalnym siedliska, których uciążliwości nie przekraczają granic władania lub dokonanego uzgodnienia własnościowego. W przypadku przeznaczenia terenu na cele usług nieuciążliwych nie wymagających koncentracji w zmianie planu pojawia się oznaczenie literowe "U". Preferencja przeznaczenia terenu pod konkretne przeznaczenie, określona jest oznaczeniem literowym zgodnie z wykazem podanym poniżej:

	◦ "UZ" – teren niepublicznych usług zdrowia (np. dom spokojnej starości), ◦ "US" – teren usług sportu i rekreacji (z zapleczem kubaturowym i programowym (np. obiekty kubaturowe pola golfowego, ośrodek jeździecki, restauracja, hotel itp.).
18) zabudowie mieszkaniowej lub budownictwie mieszkaniowym	należy przez to rozumieć wszystkie formy budownictwa mieszkaniowego nie wykluczonych tekstem zmiany planu, tj. wszystkie formy zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej (do 4 lokali mieszkalnych) oraz zabudowy mieszkaniowej niskiej wielorodzinnej (do 15 lokali mieszkalnych), w jednym jak i w drugim przypadku o wysokości budynków do 2,5 kondygnacji naziemnych wraz z poddaszem. Budownictwo mieszkaniowe realizowane być może jako funkcja uzupełniająca w terenach usług nie wymagających koncentracji w ośrodkach, z zachowaniem lokalnych wartości przyrodniczych lub kulturowych występujących na udostępnionych do inwestowania kubaturowego posesjach. Pojęcie to obejmuje także, infrastrukturę techniczną socjalną i usługową niezbędną dla funkcjonowania osiedli lub domów.
19) terenach zabudowy siedliskowej lub budownictwie siedliskowym	należy przez to rozumieć, że są to tereny budownictwa na działkach o zwiększonym normatywie powierzchniowym, związanego z działalnością rolniczą we wszystkich jej formach nie wykluczonych tekstem zmiany planu (łącznie z wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny produkcji rolnej, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych). Pojęcie to obejmuje także infrastrukturę techniczną, socjalną i usługową niezbędną dla prowadzenia działalności rolniczej (w tym realizację budynków mieszkalnych we wszystkich formach budownictwa mieszkaniowego nie wykluczonych tekstem zmiany planu). W przypadku przeznaczenia terenu na cele zabudowy siedliskowej w zmianie planu pojawia się oznaczenie literowe "RPz".
20) terenach upraw polowych	należy przez to rozumieć tereny nie przeznaczone na cel publiczny i trwale wykluczone zmianą planu z zabudowy kubaturowej (adaptacja ograniczeń inwestowania zmienianego planu miejscowego), przeznaczone na cele upraw polowych, z dopuszczeniem wykorzystania ich na cele programowe związane z preferowanymi w zmianie planu przeznaczeniami terenów usług nie wymagających koncentracji w ośrodkach (np. tereny golfowe). W przypadku przeznaczenia terenu na cele upraw polowych, w zmianie planu pojawia się oznaczenie literowe "RPo".
21) terenach urządzonej zieleni wysokiej i niskiej	należy przez to rozumieć tereny nie przeznaczone na cel publiczny i trwale wykluczone zmianą planu z zabudowy kubaturowej (adaptacja ograniczeń inwestowania zmienianego planu miejscowego), adaptowane w zmianie planu na cele urządzonej zieleni wysokiej i niskiej, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń małej architektury (np. pawilonów, altanek, ścieżek spacerowych itp.) oraz niezbędnej infrastruktury technicznej. W terenach przeznaczonych zmianą planu na cele urządzonej zieleni wysokiej i niskiej obowiązuje zachowanie i uzupełnienie istniejącego zadrzewienia cennymi gatunkami zieleni wysokiej i niskiej zgodnymi z typem siedliska. W przypadku przeznaczenia terenu na cele urządzonej zieleni wysokiej i niskiej w zmianie planu pojawia się oznaczenie literowe "ZP".
22) terenach zieleni typu leśnego	należy przez to rozumieć tereny ewidencyjnie leśne nie przeznaczone na cel publiczny i trwale wykluczone zmianą planu z zabudowy kubaturowej (adaptacja ograniczeń inwestowania zmienianego planu miejscowego), adaptowane w zmianie planu na cele zieleni wysokiej typu leśnego. W terenach tych obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie części ewidencyjnie leśnych posesji zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki leśnej. W przypadku przeznaczenia terenu na cele zieleni wysokiej i niskiej w zmianie planu pojawia się oznaczenie literowe "RL".

23) terenach komunikacji o znaczeniu lokalnym lub drogach (ulicach) o znaczeniu lokalnym	należy przez to rozumieć tereny wykluczone zmianą planu z zabudowy kubaturowej, przeznaczone na cele komunikacji realizującej powiązania lokalne. W przypadku przeznaczenia terenu na cele komunikacji o znaczeniu lokalnym, w zmianie planu pojawia się oznaczenie literowe zgodnie z wykazem podanym poniżej: • "KD" – tereny lokalnych ulic o funkcji dojazdowej do zespołów zabudowy, • "KS" - tereny pozostałych ulic o funkcji dojazdowej (do pojedynczych posesji). Bezpośrednio do obszaru objętego zmianą planu przylega droga wojewódzka relacji Piaseczno - Józefów - Wiązowna - Duchnów - Brzeziny - Stanisławów - (ozn. 16.TD-V na rysunku zmiany planu). W zmianie planu adaptuje się drogę ozn. 16TD-V w istniejących liniach rozgraniczających.
24) terenach przeznaczonych na cele odwodnienia obszaru opracowania	należy przez to rozumieć tereny wykluczone zmianą planu z zabudowy kubaturowej, przeznaczone na cele adaptowanej (częściowo także w terenach komunikacji o znaczeniu lokalnym) sieci rowów odwadniających obszar położony w granicach zmiany planu. W przypadku przeznaczenia terenu na cele odwodnienia obszaru opracowania, w zmianie planu pojawia się oznaczenie literowe "W"
25) przepisach szczególnych	należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 KPA).
26) władającym	należy przez to rozumieć właściciela lub użytkownika wieczystego przedmiotowych nieruchomości, a także ich pełnomocników lub osoby dzierżawiące te nieruchomości.
27) obszarach i obiektach prawnie chronionych	należy przez to rozumieć: - ustalenia zawarte w planach ochrony dotyczących obszarów poddanych ochronie (obszary parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych), - ustalenia zawarte w rozporządzeniu wojewody dotyczącym zagospodarowania obszaru, które odnoszą się do pojedynczych przedmiotów poddanych ochronie (pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, ochrona określonych gatunków roślin i zwierząt itp.), - obiekty znajdujące się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, - stanowiska archeologiczne.

2. Ilekroć na rysunku zmiany planu lub w tekście planu dany teren ma oznaczone przeznaczenie przy pomocy **kilku symboli** (którym odpowiada kilka definicji), to należy rozumieć, że zgodnie z określoną kolejnością zapisu preferencją, na w/w terenie mogą występować jednocześnie wszystkie odpowiadające przeznaczeniom funkcje, kilka lub jedna z nich.

§ 3
CEL REGULACJI ZMIANY PLANU

1. Celem zmiany planu jest stworzenie podstawy formalno - prawnej dla podejmowania decyzji dotyczących zagospodarowania obszaru opracowania, określonego w § 5 ust. 1 uchwały - w sposób zapewniający zrównoważony rozwój oraz harmonię funkcjonalną i przestrzenną.
2. Cel, o którym mowa w ust. 1. zostanie zrealizowany poprzez:
   1) zapewnienie określonych zmianą planu standardów obsługi obszaru,
   2) osiągnięcie dostosowanego do standardów obsługi stopnia rozwoju infrastruktury społecznej, inżynieryjnej i drogowej.
   3) zachowanie określonych zmianą planu warunków zagospodarowania terenów niepublicznych wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej.

§ 4
PODSTAWOWE KRYTERIA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W REGULACJI ZMIANY PLANU

Ustalenia zmiany planu mają przede wszystkim na celu ochronę interesów prywatnych i publicznych w zakresie:
1) zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego zmianą planu, poprzez ustanowienie równoprawnych warunków inwestowania wszystkim podmiotom prawnym, z dostosowaniem zagospodarowania do warunków ustalonych zmianą planu dla terenów niepublicznych wykluczonych z zabudowy kubaturowej,
2) minimalizacji kolizji w zagospodarowaniu obszaru objętego zmianą planu i przygotowanie go do prawidłowego zainwestowania,
3) zapewnienia prawidłowego dostępu do komunikacji i infrastruktury technicznej wszystkim nieruchomościom,
4) optymalizacji korzyści wynikających z prawidłowego zagospodarowania,
5) optymalizacji korzyści wynikających z umożliwienia działalności różnorodnym podmiotom prawnym,

§ 5
ZAKRES STANOWIENIA (OBOWIĄZYWANIA) USTALEŃ ZMIANY PLANU

1. Obszar objęty zmianą planu (zakres przestrzenny obowiązywania ustaleń zmiany planu) obejmuje:
   1) w całości działki Nr ew. 2/1, 2/2, 2/3, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 obręb Kąck, gm. Wiązowna,
   2) w całości działki Nr ew. 673/1 i 673/2 obr. Duchnów gm. Wiązowna,
   3) w części działkę Nr ew. 25 obręb Kąck, oraz fragment koryta rz. Mieni.
2. Horyzont czasowy zmiany planu.
   Nie ustala się horyzontu czasowego obowiązywania zmiany planu.
3. Zakres obowiązywania rysunku zmiany planu.
   Obowiązujące ustalenia rysunku zmiany planu dotyczą wyłącznie terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 2.A.87a.RPz, 2.A.87b.UZ/RPz, 2.A.87c.RPo/ZP, 2.A.87d.UZ/RPz, 2.A.87e.RPo/ZP+RL, 2.A.87f.KS.11, 2.A.87g.KS/UZ, 7.A.101.W, 7.A.102.RPo/ZP+RL, 7.A.103.RPo/ZP, 7.A.104.RPz+US, 7.A.105.RPz+US, 7.A.106.KD.8,
   Są to:
   - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - linie grube ciągłe,
   - identyfikacja obszarów i wydzieleń planistycznych określonych symbolami literowymi i cyfrowymi.

   Pozostałe ustalenia rysunku zmiany planu - jeśli w tekście zmiany planu nie ma dodatkowych ustaleń - przedstawiają preferencje zmiany planu lub mają charakter postulatywny bądź informacyjny.
4. Zakres obowiązywania tekstu zmiany planu.
   Obowiązujące ustalenia tekstu zmiany planu, obejmujące treść § 2 - 17 uchwały i dotyczą:
   - przeznaczeń terenowych zgodnie z ich definicjami podanymi w § 2 i zakresem przestrzennym określonym w § 5 ust. 1 uchwały,

- warunków dla zabudowy i zagospodarowania terenów (specjalnych wymagań) - zgodnie z brzmieniem przepisów tekstu zmiany planu,
- ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenów odpowiadających podstawowemu przeznaczeniu danego terenu, wywołanych przez czynniki o charakterze kolizyjnym w stosunku do tego podstawowego przeznaczenia - zgodnie z brzmieniem przepisów tekstu zmiany planu,
- wartości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości objętych zmianą planu.

§ 6
PRZEDMIOT USTALEŃ ZMIANY PLANU

1. Ustala się, że wiodącymi funkcjami obszaru objętego zmianą planu będą funkcje:
   1) funkcja usług nieuciążliwych nie wymagających koncentracji realizowana w obszarach **UZ** i **US**,
   2) adaptowana funkcja rolnicza terenu **RPz** (z możliwością realizacji zabudowy siedliskowej i innych obiektów nie wykluczonymi przepisami szczególnymi) oraz funkcja rolnicza **RPo**, związana z uprawami polowymi,
   3) funkcja przyrodnicza obszaru realizowana w niezabudowanych częściach posesji, a także na działkach o zwiększonym normatywie powierzchniowym, a przede wszystkim w terenach upraw polowych **RPo**, terenach urządzonej zieleni wysokiej i niskiej **ZP** oraz terenach zieleni typu leśnego **RL**.
2. Ustala się, że uzupełniającymi funkcjami obszaru objętego zmianą planem będą:
   1) funkcja obsługi komunikacyjnej obszaru o znaczeniu lokalnym, realizowana w obszarze wydzieleń planistycznych **KD** i **KS**,
   2) funkcja obsługi obszaru infrastrukturą techniczną realizowana w terenach komunikacyjnych **KD** i **KS**, a także wewnątrz terenów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   3) funkcja odprowadzenia wód opadowych z obszaru opracowania oraz terenów otaczających, realizowana w terenach **W** oraz **KD** i **KS**.

§ 7
STANDARDY OBSŁUGI OBSZARU

W obszarach i wydzieleniach nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej ustala się następujące standardy obsługi:

1. W zakresie komunikacji:
   Ustala się, że miejsca parkowania pojazdów osób (firm), związanych interesami lub zamieszkaniem z danym obiektem, muszą być zapewnione w obrębie działki tegoż obiektu wg. następujących wskaźników:
   1) min. 2 miejsca parkingowe/dom lub (budynek jednorodzinny) lub min. 1,5 miejsc parkingowych/mieszkanie o normalnym standardzie,
   2) min. 25 miejsc parkingowych /1000 m^2 p.u. biur, usług i handlu,

2. Zaopatrzenie w wodę:
   Docelowo ustala się pokrycie zapotrzebowania mieszkańców na wodę z wodociągu gminnego wg. następujących wskaźników:
   1) funkcja mieszkaniowa realizowana w siedliskach- 160-200 dm^3/M/dobę, Nd=1,30, Nh=1.60
   2) funkcje usługowe - 50 dm^3/M/dobę, Nd=1,30, Nh=2,00

3. Zaopatrzenie w gaz:
   Docelowo ustala się pokrycie zapotrzebowania mieszkańców na gaz wg. następujących wskaźników:
   1) przygotowanie posiłków - 0,030 m^3/M.h
   2) podgrzewanie wody użytkowej - 0,077 m^3/M.h
   3) ogrzewanie pomieszczeń - 0,375 m^3/M.h

   Przewiduje się pokrycie zapotrzebowania obiektów usług nieuciążliwych wymagających koncentracji i usług nie wymagających koncentracji w ośrodkach w wys. 15 - 20% całkowitych potrzeb mieszkańców w okresie docelowym.

4. Energetyka:
   1) Ustala się pokrycie zapotrzebowania mieszkańców na energię elektryczną dla mocy szczytowej wg. wskaźnika 750 W/M.
   2) Dodatkowo należy uwzględnić zużycie energii przez obiekty usługowe, a także zużycie energii do celów komunalnych.

5. Telekomunikacja:
   Przewiduje się pełne pokrycie zapotrzebowania mieszkańców na usługi telekomunikacyjne.

§ 8
ZASADY OBSŁUGI OBSZARU INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

W obszarach i wydzieleniach nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej ustala się następujące zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

1. Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się dla celów komunalnych i ppoż. zbiorowe zaopatrzenie w wodę z wodociągu "Duchnów" i ujęcia wody "Glinianka" we wsi Lipowo. Zapewnienie obsługi planowanego zainwestowania wymaga rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej w przewidzianych zmianą planem na ten cel terenach.

2. Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się budowę lokalnego układu rozdzielczej kanalizacji sanitarnej oraz jego podłączenie do lokalnych odbiorników ścieków - oczyszczalni ścieków przewidywanych dla obsługi obszaru Gminy. Zapewnienie obsługi planowanego zainwestowania wymaga budowy układu rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz w/w. oczyszczalni.

3. Obszar objęty zmianą planu nie będzie posiadać kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane będą z części utwardzonych dróg na pobocza, a z pozostałych terenów - bezpośrednio do gruntu w obrębach posesji.

4. Nie przewiduje się realizacji zbiorowego systemu zaopatrzenia w ciepło. Dla nowo realizowanego zainwestowania ustala się indywidualny sposób ogrzewania z użyciem nośników energii nieuciążliwych dla środowiska.

5. Ustala się gazyfikację obszaru objętego zmianą planu w oparciu o istniejącą stację redukcyjno - pomiarową I-go stopnia "Wiązowna". Zapewnienie obsługi planowanego zainwestowania wymaga rozbudowy istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia w terenach przewidzianych na ten cel zmianą planu.

6. Ustala się, że obszar zmiany planu zasilany będzie w energie elektryczna z dotychczasowych źródeł, tj. ze stacji: 110/30/15 kV "Otwock - Teklin", 110/15 kV "Sulejówek", oraz z nowej stacji 110/15 kV „Miedzeszyn". Dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców wymaga przełożenia w obszarze zmiany planu odcinka linii 15 kV oraz budowy kablowej sieci niskiego napięcia w przewidzianych zmianą planu na ten cel terenach (tereny komunikacji). Dopuszcza się sytuowanie i realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV obszarze objętym zmianą planu, jeżeli okaże się to konieczne dla prawidłowego zaopatrzenia w energie elektryczną przewidywanego zainwestowania. a także dopuszcza się możliwość realizacji w tym obszarze napowietrznej sieci energetycznej niskiego napięcia.

7. Nie wyznacza się specjalnych terenów obsługi technicznej terenów objętych zmianą planu. Potrzeby w tym zakresie powinny być realizowane w terenach sąsiednich.

8. Ustala się zasadę indywidualnego (na zlecenie właścicieli nieruchomości) usuwania odpadów stałych przez firmy do tego uprawnione.

9. Dopuszcza się stosowanie dla obsługi projektowanej zabudowy indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, przy czym muszą być spełnione warunki sanitarne określone przepisami szczególnymi, a także pozostałe ustalenia zmiany planu.

10. Do czasu powstania komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej ustala się indywidualne (na zlecenie właścicieli nieruchomości) usuwanie odpadów płynnych przez firmy do tego uprawnione.

11. Obszar zmiany planu wyposażony będzie w sieć telekomunikacyjną obslugiwaną z centrali CA "Wiązowna". Zapewnienie obsługi planowanego zainwestowania wymaga wybudowania sieci telekomunikacyjnej w przewidzianych zmianą planu na ten cel terenach.

§ 9

PODSTAWOWE OGRANICZENIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

1. Dla obszarów i obiektów prawnie chronionych obowiązuje zakaz zabudowy, zagospodarowania i użytkowania posesji w sposób sprzeczny z wymogami ustanowionej ochrony. W szczególności wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje nie mogące spełnić tych warunków.
2. Wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje nie mogące spełnić warunków zabudowy określonych w przepisach szczególnych i odrębnych dotyczących zabudowy posesji, w szczególności wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414 z późn. zm.).
3. Wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje o szerokości poniżej 18,0 m a dla działek narożnych o szerokości poniżej 20,0 m.
4. Wyklucza się możliwość zagospodarowania i użytkowania posesji w sposób powodujący uciążliwości lub zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, a w szczególności realizację obiektów i inwestycji wymienionych w przepisach szczególnych. W szczególności nie dopuszcza się realizacji obiektów hodowlanych i produkcyjnych powodujących znaczne uciążliwości (obory, chlewnie, kurniki, pieczarkarnie). Wykluczenie to nie obejmuje realizacji infrastruktury technicznej i drogowej.
5. Wyklucza się możliwość zabudowy, zagospodarowania i użytkowania posesji w sposób sprzeczny z rozporządzeniem wojewody Mazowieckiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Rozporządzenie Nr .117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 r.) - w granicach i zakresie jego obowiązywania.
6. Wyklucza się realizację budynków i budowli nie spełniających kryteriów ustalonych w § 10 ust. 2, a w szczególności wykluczone są obiekty substandardowe pod względem funkcjonalnym i technicznym. Ustalone w § 10 ust. 2 kryteria oceny muszą być szczególnie konsekwentnie stosowane w terenach nowo udostępnianych zabudowie kubaturowej.
7. Wyklucza się możliwość zagospodarowania i użytkowania obszarów i wydzieleń planistycznych w sposób powodujący uciążliwości lub zagrożenia dla środowiska, w szczególności wynikających z:
   - wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i otwartych rowów,
   - wysypywania lub zakopywania odpadów,
   - eksploatacji surowców podziemnych,
   - znacznych zmian stosunków wodnych,

§ 10

OKREŚLANIE WARUNKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać w sposób niesprzeczny z obowiązującymi ustaleniami zmiany planu (rysunku zmiany planu i tekstu zmiany planu) odnoszącymi się do poszczególnych obszarów planistycznych, z uwzględnieniem znaczenia używanych w tekście zmiany planu pojęć, określonych w § 2 uchwały oraz celów i kryteriów rozwiązań przyjętych w regulacji zmiany planu, określonych w § 3 i 4 uchwały. W szczególności przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy wymagać - tam gdzie to ustalają przepisy tekstu zmiany planu - przedstawienia rozwiązań szczegółowych do warunków zabudowy lub uzgodnień. Gdy przepisy szczególne i odrębne wymagają udziału organów miasta w uzyskaniu uzgodnień – są one obowiązane do ich dokonania. Ponadto:
   1) w odrębnie ustalonych zmianą planu obszarów i wydzieleń planistycznych nie wolno różnicować praw właścicieli nieruchomości do ich zagospodarowania - zgodnie z konstytucyjną zasadą równości obywateli wobec prawa,

2) przepisy § 9 ust. 2 uchwały obowiązują do czasu dokonania przez władającego nieruchomością niezbędnego uzgodnienia własnościowego,
3) w zakresie praw nabytych, ograniczenia wynikające z przepisów § 9 ust. 1 i 4 i 5 nie obowiązują do czasu uzyskania przez władającego niezbędnego uzgodnienia własnościowego.

2. Ustala się następujące kryteria, którym musi być podporządkowany wygląd, standard techniczny i funkcjonalny dopuszczanej do realizacji zabudowy kubaturowej i budowli:
   1) wygląd zewnętrzny, wykończenie i gabaryty budynków nawiązujące do charakteru i skali zabudowy otaczającej, zaprojektowane w przyjętych standardach technicznych i zgodnie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego,
   2) standard funkcjonalny, rozmieszczenie i wielkość pomieszczeń w budynku zgodne ze sztuką projektową i przepisami szczególnymi,
   3) obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich, dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w przypadku planowej, równoczesnej zabudowy całych posesji oraz budowli zaprojektowanych indywidualnie.
   4) od strony ulic obowiązuje nakaz realizacji ogrodzeń wykonanych w wysokim standardzie estetycznym (z materiałów: kamień, ceramika budowlana, drewno, stal itp.); ażurowych od wysokości 0,6 m nad terenem oraz nawiązujących do wystroju zewnętrznego budynków,
   5) dla całości terenu objętego zmianą planu ustala się obowiązek przedstawienia, wraz z wnioskiem o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, koncepcji programowo – przestrzennej planowanego zagospodarowania.

3. Ustala się, że zabudowa kubaturowa może obejmować formy zabudowy nie przewidziane zmianą planu, w tym formy wielofunkcyjne – np. usługowe z mieszkaniami lub towarzyszącą zabudową mieszkaniową, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń zmiany planu (w szczególności § 10 ust. 2 pkt 5 uchwały).

4. Dla całości terenu objętego zmianą planu warunkuje się realizację w osobnych budynkach towarzyszących obiektów usługowych – zapewnieniem szerokości drogi dojazdowej min. 8 m, przy zachowaniu przepisów szczególnych, a także pozostałych ustaleń zmiany planu. Ustalenie nie dotyczy realizacji towarzyszącej funkcji usługowej w budynku mieszkalnym siedliska – przy spełnieniu przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń zmiany planu.

5. Ustala się – pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, a także gdy spełnione są pozostałe ustalenia tekstu i rysunku zmiany planu – możliwość tymczasowego zagospodarowania terenów nie wykluczonych z zabudowy kubaturowej. W takim przypadku w decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania urządzenia oraz użytkowania terenu inwestycji, a także określa się okres trwania czasowego zagospodarowania terenu. Do realizacji dopuszcza się wyłącznie obiekty tymczasowe lub obiekty, które w przyszłości mogłyby być adaptowane do przyszłego przeznaczenia, zgodnego z ustaleniami tekstu zmiany planu.

6. Ustala się – pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, a także gdy spełnione są pozostałe ustalenia tekstu i rysunku zmiany planu – możliwość czasowego nierolniczego użytkowania budynków zrealizowanych w terenach nie wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe dla obszarów i wydzieleń planistycznych nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej

§ 11
PRZEZNACZENIA OBSZARÓW PLANISTYCZNYCH

1. Na cele usług nieuciążliwych nie wymagających koncentracji przeznacza się obszary UZ i US.
2. Na cele zabudowy siedliskowej przeznacza się obszary "RPz".

§ 12
WARUNKI DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

1. Dla obszarów planistycznych z oznaczeniami "RPz" ustala się, że powierzchnia działek o zwiększonym normatywie powierzchniowym udostępnianych zabudowie kubaturowej bez podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągu komunalnego nie może być mniejsza niż 1.200 m^2.
   Na podstawie wykonanej do wniosku o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu koncepcji programowo – przestrzennej planowanej zabudowy kubaturowej ustala się możliwość zmniejszenia wyżej określonej minimalnej powierzchni działki o zwiększonym normatywie powierzchniowym o ca 30 %
2. Dla obszarów planistycznych z oznaczeniem "UZ" i "US" w wypadku realizacji usług nieuciążliwych nie wymagających koncentracji nie ustala się normatywu powierzchniowego posesji.
3. Dla obszarów planistycznych z oznaczeniem "UZ" i "US" w wypadku realizacji usług nieuciążliwych nie wymagających koncentracji ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy na 3,5 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze.
4. We wszystkich obszarach nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego działek, ale w obrębie ustalonych zmianą planu linii rozgraniczających, z wyłączeniem terenów przeznaczonych na cele komunikacji.
5. We wszystkich obszarach planistycznych nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej wprowadza się nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 30 % powierzchni ogólnej działki. Wskaźnik ten dla całego obszaru objętego zmianą planu nie może wynosić mniej niż 70 %.
6. Ustala się preferencję lokalizacji stacji transformatorowych 15/4 kV w wydzieleniach z oznaczeniem "UZ" i "US".
7. We wszystkich obszarach nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej dopuszcza się realizację towarzyszącej zabudowy kubaturowej w zakresie realizacji usług nie wymagających koncentracji w ośrodkach, budynków gospodarczych i garaży.
8. W obszarach planistycznych z oznaczeniem "UZ" i "US" dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako funkcję towarzyszącą.
9. Z dopuszczonego zmianą planu do realizacji programu usług towarzyszących zabudowie siedliskowej i usług nie wymagających koncentracji w ośrodkach **wyłączone są usługi z zakresu: mechaniki samochodowej, blacharstwa, lakiernictwa, mechaniki, ślusarstwa, stolarstwa, przetwórstwa tworzyw sztucznych, przetwórstwa mięsnego i warzywno-owocowego oraz piekarnie i pralnie.**
10. We wszystkich obszarach nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej ustala się, że wszelkiego rodzaju podziały geodezyjne mogą być adaptowane dla celów inwestycyjnych, jeżeli spełniają ustalone zmianą planu warunki i ograniczenia inwestowania i nie znajdują się w całości w terenach wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej.

11. We wszystkich obszarach nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej ustala się obowiązek utrzymania lub odtworzenia drzewostanu istniejącego na terenach posesji udostępnianych zmianą planu zabudowie kubaturowej - zgodnie z przepisami szczególnymi. Nowe zadrzewienia dokonywane być mają wartościowymi odmianami gatunków i zgodnie z typem siedliska.

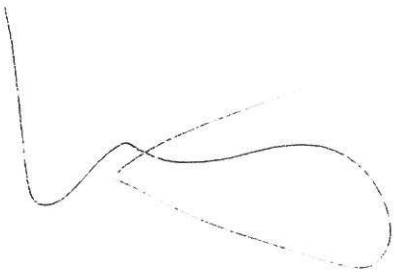
12. We wszystkich obszarach nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej ustala się obowiązek uzupełnienia realizowanego zainwestowania trwałą zielenią wysoką i niską obejmującą min 15% powierzchni działek. Nowe zadrzewienia dokonywane być mają wartościowymi odmianami gatunków i zgodnie z typem siedliska.

13. Dla wszystkich obszarów nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej ustala się, że odbiór inwestycji obejmować musi wypełnienie przepisów § 12 punkt 11 i 12, zawartego w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 13

ODPOWIADAJĄCE PODSTAWOWEMU PRZEZNACZENIU OGRANICZENIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

Na terenach położonych w określonych na rysunku zmiany planu pasach przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia, tworzących w lokalne ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania obszarów i wydzieleń planistycznych, ustala się sposób zagospodarowania zapewniający zarówno bezpieczeństwo ludzi, jak i prawidłową pracę linii. Konieczne jest zachowanie co najmniej 3 m odległości pomiędzy osią linii a istniejącą i projektowaną zabudową. Ustala się realizację nowych linii w przebiegu wzdłuż projektowanych i istniejących ul. lokalnych. Powyższe strefy bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych średniego napięcia mogą być weryfikowane w decyzjach administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami szczególnymi.



Rozdział 3
Przepisy szczegółowe dla obszarów i wydzieleń planistycznych wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej

§ 14
PRZEZNACZENIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

1. Jako tereny przeznaczone na cel publiczny – na cele komunikacji o znaczeniu lokalnym oraz na cele infrastruktury technicznej – przeznacza się obszary planistyczne KD i KS.
2. Jako tereny przeznaczone na cel publiczny – na cele odwodnienia obszaru opracowania – adaptuje się obszary planistyczne W.
3. Jako tereny przeznaczone na cele niepubliczny – na cele rolnicze związane z uprawami polowymi – adaptuje się obszary planistyczne RPo,
4. Jako tereny przeznaczone na cele niepubliczny – na cele urządzonej zieleni wysokiej i niskiej - adaptuje się obszary planistyczne ZP
5. Jako tereny przeznaczone na cele niepubliczny – na cele zieleni typu leśnego – w terenach o ewidencji leśnej adaptuje się obszary planistyczne z oznaczeniem RL.

§ 15
WARUNKI DLA WYKORZYSTANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

1. Wyklucza się trwale z zabudowy kubaturowej wydzielenia planistyczne 2.A.87f.KS.11 i 7.A.106.KS.8, oraz tereny, o których mowa w § 15 ust. 6 uchwały.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 11 m od osi ustalonych zmianą planu dróg oraz 5 m. od linii rozgraniczających tereny przeznaczone na cele odwodnienia obszaru opracowania. Linie te mogą być korygowane w ramach założeń projektowych do tras geodezyjnych (danych technicznych ulic) lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych oraz § 10 ust. 2 pkt 5 i ust.4 uchwały.
   Przy spełnieniu powyższych warunków powyższe korekty terenów komunikacji o funkcji dojazdowej nie wymagają zmiany planu.
3. Z uwzględnieniem przepisu § 15 ust. 4 ustala następująco szerokość w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych:
   1) oznaczone cyfrą 11 - 11,0 m,
   2) oznaczone cyfrą 8 - 8,0 m,
4. Ustala się, że linie rozgraniczające ciągów komunikacyjnych obejmujących wydzielenia planistyczne wymienione w § 15 ust. 1 oraz wymienione w § 15 ust. 6 (przeznaczone także dla ciągów infrastruktury technicznej) mogą być korygowane w ramach założeń projektowych do tras geodezyjnych (danych technicznych ulic) lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem przepisów szczególnych oraz § 10 ust-2 pkt 5 i ust.4 uchwały.
   Przy spełnieniu powyższych warunków powyższe korekty terenów komunikacji o funkcji dojazdowej nie wymagają zmiany planu.
5. Ostateczne przeznaczenie wydzielenia 2.A.87.g.KS/UZ i sposób wewnętrznej obsługi komunikacyjnej wydzieleń planistycznych 2.A.87.b.UZ/RPz i 2.A.87.d.UZ/RPz wymaga przesądzenia w dostosowaniu do wyznaczonego w przyszłości układu własnościowego terenów, z uwzględnieniem przepisów szczególnych oraz § 10 ust. 2 pkt 5 i ust.4 uchwały.
6. W wydzieleniach dopuszczonych zmianą planu do zabudowy kubaturowej dopuszcza się wydzielanie niezbędnych, dodatkowych nie uwzględnionych na rysunku zmiany planu terenów komunikacji o funkcji dojazdowej, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych oraz pozostałych ustaleń zmiany planu, w tym szczególnie § 10 ust. 2 pkt 5 uchwały.
   Przy spełnieniu powyższych warunków wydzielanie niezbędnych terenów komunikacji o funkcji dojazdowej nie wymaga zmiany planu. Dla tych ulic ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 8 m, a nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 11 m od osi wydzielonych terenów ulic.
7. Tereny z oznaczeniem. KD wymagają ustanowienia własności gminnej.

8. Tereny oznaczone symb. KS i W, pod warunkiem zapewnienia prawidłowej realizacji funkcji określonych w § 6 i 14 uchwały, mogą być pozostawione w dotychczasowym władaniu.
9. Pozostałe tereny celu publicznego wykluczone zmianą planu z zabudowy kubaturowej wymagają ustanowienia własności gminnej lub – pod warunkiem zapewnienia prawidłowej realizacji funkcji określonych w § 6 uchwały – mogą być pozostawione w dotychczasowym władaniu.

§ 16

PODSTAWOWE OGRANICZENIA DLA ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

Na terenach położonych w określonych na rysunku zmiany planu pasach bezpieczeństwa istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV (3 m od osi linii), tworzących lokalne ograniczenia dla użytkowania obszarów i wydzieleń planistycznych, ustala się sposób zagospodarowania i użytkowania zapewniający prawidłową pracę tych linii oraz możliwość dojazdu w razie awarii.

§ 17

OPŁATA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszej zmiany planu. Stawkę procentową określa się na 0 %.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 18

W obszarze objętym uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna przyjętego uchwałą Rady Gminy Wiązowna nr 25/V/94 z dnia 26 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Warsz. nr 22 poz. 193).

§ 19

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego i podziałów geodezyjnych wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzja ostateczną, stosuje się ustalenia zmiany planu.

§ 20

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 21

1. Uchwała wymaga zamieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

Przewodniczący Rady Gminy Wiązowna

