DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 6 kwietnia 2020 r.

Poz. 4331

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Teresa Gogołowicz
Data: 2020-04-06 12:45:03

UCHWAŁA NR 22.XIX.2020
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 25 lutego 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Polna Bis – obszar planistyczny C”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 255/XXIX/08 Rady Gminy Wiązowna z dnia 25 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Polna Bis” zmienioną uchwałą nr 161.XLVIII.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 września 2017 r., uchwałą nr 6.IV.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 29 stycznia 2019 r. oraz uchwałą nr 121.XIII.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 września 2019 r., po stwierdzeniu, zgodności z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiązowna”, zatwierdzonego Uchwałą Nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr 66.LIV.2014 z dnia 28 maja 2014 r., Uchwałą Nr 127.XVI.2015 z dnia 30 października 2015 r., Uchwałą Nr 205.LI.2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz Uchwałą nr 107.LIX.2018 z dnia 28 sierpnia 2018 r. Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Polna Bis – obszar planistyczny C”, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 24,4 ha, położony w obrębach ewidencyjnych Wiązowna Gminna i Boryszew.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o którym mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu sporządzonym na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) **dachu pochyłym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, o ile przepisy niniejszej uchwały nie stanowią inaczej. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;

4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

5) **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe, przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a cyfry kolejny numer danego przeznaczenia terenu;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych, wyrażony jako procentowy udział tego terenu w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

7) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności usługowej, której zadaniem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców, w szczególności z zakresu handlu detalicznego i gastronomii, a także biura, pracownie, gabinety, poradnie oraz drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, pralnicze, krawieckie.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych z numerami ewidencyjnymi;

5) wymiarowanie odległości w metrach;

6) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

§ 4. 1. W planie ustala się:

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;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. W planie nie ustala się:

1) zasad ochrony zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach planu;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

1) MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) Wr1, Wr2 – tereny rowu odwadniającego;

3) KS – teren parkingu;

4) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

5) KDD1, KDD2, KDD3 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

6) KDW1, KDW2, KDW3, KDW4 – tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustala się tereny, o których mowa w ust. 1 pkt. 4 i 5 jako tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu, w ramach przeznaczenia towarzyszącego i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

1) dla pokryć dachów pochyłych zakaz stosowania innych barw niż odcienie koloru: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i szarego;

2) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż odcienie: bieli, beżu, żółci i szarości;

3) zakaz, o którym mowa w pkt. 2, nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła;

4) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

§ 9. Pozostałe zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu zostały zawarte w dalszych ustaleniach planu.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 10. 1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych AZP 58-69/42, 58-69/43, 58-69/44 w granicach określonych na rysunku planu.

2. Wszelkie przedsięwzięcia realizowane w strefach, o których mowa w ust.1 należy wykonywać zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi postępowania z zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność lub inwestor posiada tytuł prawny;

4) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Gminy Wiązowna.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 12. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 2151 (część centralna Subniecki Warszawskiej).

2. W celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz oczyszczenia wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych przed ich wprowadzeniem do ziemi lub do wód.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem:

1) MN1, MN2, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9 – 1000 m^2;

2) MN3 – 1500 m^2.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, ustala się minimalny front działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na 20 m;

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60 do 90 stopni.

5. Ustalenia ustępu 2 i 3 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki na 5 m^2.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Drogi oznaczone symbolami KDL, KDD1, KDD2, KDD3 tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych w obszarze planu.

2. Droga klasy lokalnej – KDL oraz drogi klasy dojazdowej – KDD1, KDD2, KDD3 zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

3. Uzupełnienie układu drogowego stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW1, KDW2, KDW3 i KDW4

4. Dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m.

5. Zasady obsługi parkingowej:

1) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;

2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca na lokal mieszkalny,

b) dla usług podstawowych – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu, a dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDL, KDD1, KDD2 i KDD3.

3. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w pozostałych terenach pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów, zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu.

4. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 100 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;

2) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;

2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 150 mm dla przewodów grawitacyjnych;

3) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

6. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych ustala się:

1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;

8. W zakresie sieci gazowej:

1) ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła zgodnych z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę sieci kablowych podziemnych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem.

11. W zakresie melioracji ustala się zachowanie istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych nieoznaczonych na rysunku planu z dopuszczeniem ich budowy, przebudowy i zmiany przebiegu pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracji lub funkcji odwadniającej terenów przyległych.

Rozdział 10.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1 – o powierzchni ok. 2,47 ha, MN2 – o powierzchni ok. 1,01 ha, MN4 – o powierzchni ok. 4,19 ha, MN5 – o powierzchni ok. 1,74 ha, MN6 – o powierzchni ok. 2,03 ha, MN7 – o powierzchni ok. 0,90 ha:**

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:

   a) budynki gospodarcze i garażowe,

   b) drogi wewnętrzne,

   c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

   d) zieleń urządzoną;

4) w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych, dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe;

5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, przy czym maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

   b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,

   c) dachy – płaskie lub pochyłe,

   d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

   e) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,

   f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,

   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

6) obsługa komunikacyjna:

   a) dla terenu MN1 z dróg oznaczonych symbolami KDD1, KDD2 i KDW1,

   b) dla terenu MN2 z dróg oznaczonych symbolami KDD1, KDD2 i KDW1,

   c) dla terenu MN4 z dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD1, KDD2, KDW2 oraz z drogi przylegającej do terenu od strony północnej, zlokalizowanej poza obszarem planu,

   d) dla terenu MN5 z dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD2, KDW3,

   e) dla terenu MN6 z dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD2, KDD3, KDW3,

   f) dla terenu MN7 z dróg oznaczonych symbolami KDL i KDD3;

7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **MN3 – o powierzchni ok. 2,15 ha:**

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie wolnostojącej;

3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:

   a) budynki gospodarcze i garażowe,

   b) drogi wewnętrzne,

   c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

   d) zieleń urządzoną;

4) w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych, dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe;

5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, przy czym maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,

c) dachy – płaskie lub pochyłe,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

6) obsługa komunikacyjna dla terenu MN3 z dróg oznaczonych symbolami KDL i KDW2 oraz z drogi przylegającej do terenu od strony północnej, zlokalizowanej poza obszarem planu;

7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **MN8 – o powierzchni ok. 3,38 ha, MN9 – o powierzchni ok. 3,30 ha:**

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie wolnostojącej;

3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:

a) budynki gospodarcze i garażowe,

b) drogi wewnętrzne,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) zieleń urządzoną;

4) w przypadku realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych, dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe;

5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, przy czym maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 6 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,

c) dachy – płaskie lub pochyłe,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,45,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

6) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDL i KDW4;

7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: **Wr1 – o powierzchni ok. 0,11 ha; Wr2 – o powierzchni ok. 0,14 ha:**

1) przeznaczenie terenu – rów odwadniający;

2) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu;

3) nakaz utrzymania rowu w formie otwartej za wyjątkiem realizacji mostów lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt. 4;

4) maksymalna długość zabudowy rowu w celu realizacji mostu lub przepustu – 10,0 m;

5) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDD2, KDD3 i KDW4;

6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **KS – o powierzchni ok. 0,05 ha:**

1) przeznaczenie terenu – parking;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy do 3,0 m,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,

4) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDL;

5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **KDL – o powierzchni ok. 0,95 ha:**

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 15,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **KDD1 – o powierzchni ok. 0,19 ha, KDD2 – o powierzchni ok. 0,58 ha, KDD3 – o powierzchni ok. 0,38 ha:**

1) przeznaczenie terenów – drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg:

a) KDD1 – 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,

b) KDD2 – od 10,0 do 12,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,,

c) KDD3 – 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;

3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **KDW1 – o powierzchni ok. 0,23 ha, KDW2 – o powierzchni ok. 0,12 ha, KDW3 – o powierzchni ok. 0,26 ha, KDW4 – o powierzchni ok. 0,22 ha:**

1) przeznaczenie terenu – drogi wewnętrzne;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) drogi KDW1 – od 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) drogi KDW2 – od 5,7 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) drogi KDW3 – 7,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,

d) drogi KDW4 – 8,0 m,

3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady

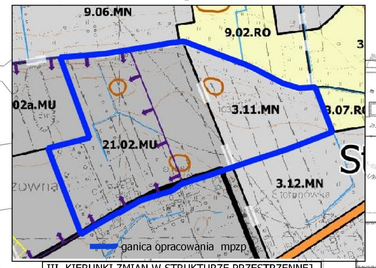
Renata Falińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "POLNA BIS - OBSZAR PLANISTYCZNY C"

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 22.XIX.2020
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 25 lutego 2020 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna



III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
- MN Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- MU Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowo-usługowe
- RO Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej

XII. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- Granica terenów objętych obowiązującym planem

VI. OCHRONA KONSERWATORSKA
- Stanowisko archeologiczne

VII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA
2. Układ ponadlokalny
- Drogi klasy GP, G
- Drogi klasy Z, L

3. Układ lokalny
- Drogi klasy L, D

Legenda

Obowiązujące ustalenia planu
- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- 58-69 Granice stref ochrony stanowisk archeologicznych z numerami ewidencyjnymi
- Wymiarowanie odległości w metrach

Przeznaczenie terenów
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Wr - tereny rowu odwadniającego
- KS - teren parkingu
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 22.XIX.2020

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 25 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z art. 17 pkt 14, Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu nie uwzględnionych przez Wójta Gminy.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	30.09.2019	Osoba fizyczna	1) Wyłączenie z nowego planu obszaru MN3 i pozostawienie dla niego obecnie obowiązującego zapisu jak „Tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych o graniczonej intensywności”.	-	MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7	Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	Opracowanie planu w tym zakresie ma na celu zwiększenie możliwości inwestycyjnych (wobec obecnego przeznaczenia) zgodnie z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium.
			2) Dla terenów MN1 oraz MN2 (Rozdział 10, §16) oraz MN3, MN4, MN5, MN6, MN7 (Rozdział 10 §17) dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej jedynie w formie wolnostojącej oraz maksymalną intensywność zabudowy 0,4			Nie uwzględniono w części	Nie uwzględniono w części	Nie uwzględniono (oprócz terenu MN3) lub skorygowano w ramach poszczególnych terenów z uwagi na obecne zagospodarowanie terenu, kształt działek oraz istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich.
			3) Dla terenów MN3 i MN4 (Rozdział 10, §17 pkt 4) realizację funkcji usługowej, jako towarzyszącej funkcji mieszkaniowej, wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych.			Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	Nie uwzględniono ze względu na sposób rozpatrzenia uwagi nr 3.1
2.	30.09.2019	Osoba fizyczna	1) Na wszystkich obszarach od MN1 do MN9 ustalić minimalną pow. działki na 1000 m^2		MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9	Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	Brak podstaw do ustalenia min. powierzchni działki z uwagi na czas w którym podjęto uchwałę intencyjną.
			2) Tereny MN3 i MN4 zachować w istniejącej formie, objąć ochroną istniejący ekosystem tego obszaru, wyłączyć możliwość zabudowy na terenach MN3 i MN4.			Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	W SUiKZP Gminy Wiązowna tereny MN3 i MN4 znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem 21.02.MU – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

								Istniejąca forma przeznaczenia terenu to zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych o ograniczonej intensywności– istnieje zatem konieczność zmiany przeznaczenia ze względu na ustalenia Studium.
			3) Na terenach, gdzie zezwolono na zabudowę ustalić minimalny udział pow. biologicznie czynnej na 80% (dotyczy terenów od MN1 do MN9) oprócz MN3 oraz MN4, gdzie wyłączona zostanie możliwość zabudowy) oraz zezwolić jedynie na zabudowę wolnostojącą.			Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna określona w Studium wynosi 70%. Istniejący stan zagospodarowania terenów w obszarze planu i wokół uniemożliwia zwiększenie tego wskaźnika.
			4) Zezwolić na prowadzenie działalności usługowej (na terenach MN1 do MN9 oprócz MN3 oraz MN4 gdzie wyłączona zostanie możliwość prowadzenia działalności usługowej) o ile odpady powstające w wyniku tej działalności nie należą do grup odpadów niebezpiecznych*, poziom hałasu nie przekracza 61dB** oraz działalność ta prowadzona jest jedynie w godzinach * 8:00-20:00, tylko w dni powszednie. W soboty, niedziele i dni świąteczne działalność usługowa nie może być prowadzona.			Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	Nie ma potrzeby wprowadzenia dodatkowych ustaleń wykluczających możliwość powstawania odpadów niebezpiecznych w zabudowie jednorodzinnej. Ponadto, w odniesieniu do rozpatrzenia uwagi 3.1, usługi będą realizowane tylko w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych. Przeznaczenie związane z gospodarką odpadami jest to inne przeznaczenie niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy dot. czasu (dni lub godzin) prowadzenia działalności gospodarczej nie mogą być ustaleniami planu miejscowego. Wnioskowane kwestie są regulowane przez przepisy odrębne.
3.	01.10.2019	Osoba fizyczna	1) Zarzut niezgodności projektu planu z SUiKZP w zakresie realizacji przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna poprzez wskazanie terenów MN3 i MN4 jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, podczas gdy ustalenie szczegółowe umożliwiają faktyczne wprowadzenie usług bez konieczności realizacji zabudowy mieszkaniowej	-	MN3 i MN4	Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	W SUiKZP Gminy Wiązowna tereny MN3 i MN4 znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem 21.02.MU – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. W tym zakresie zarzut niezgodności projektu planu ze studium jest niezasadny. Poza tym uwaga bezprzedmiotowa ze względu na sposób rozstrzygnięcia uwagi 3.1
			2) Wniosek o określenie w planie warunków zachowania drzewostanu i ukształtowania zabudowy oraz minimalnej powierzchni działki 1500 m^2 oraz określenie w planie pow. biol. czynnej powyżej 80% (dot. gruntów ewidencyjnie leśnych, na których			Nie uwzględniono w części	Nie uwzględniono w części	Nie uwzględniono (oprócz terenu MN3). Warunki zachowania drzewostanu wynikają z przepisów odrębnych z uwzględnieniem decyzji w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i jej następstw.

		ustalono w mpzp tereny zabudowy)			Wskaźniki kształtowania zabudowy znajdują się w projekcie planu.
		3) W rozdziale 7 minimalne pow. działek w przypadku scalenia i podziału nieruchomości jest niezgodne z obowiązującym studium. Wniosek o określenie minimalnej pow. działki o parametrach zgodnych ze SUiKZP Gminy Wiązowna, jak również wynikających z zapisów dotyczących gruntów oznaczonych w ewidencji jako grunty leśne.	Nie uwzględniono w części	Nie uwzględniono w części	Nie uwzględniono w zakresie terenu MN4. Ustalenia Studium dotyczące parametrów działek na których znajdują się grunty ewidencyjnie leśne mają zastosowanie wówczas gdy jest to uzasadnione – dla terenów MN4 ustalenia Studium w tym zakresie nie mają zastosowania z uwagi na fragmentaryczne rozmieszczenie gruntów leśnych oraz ich niewielką powierzchnię 694 m^2, z czego 140 m^2 jest przeznaczone pod drogę publiczną.
		4) W przypadku uchwały podjętej przed zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzonej w dniu 25 czerwca 2010, ustalanie wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy jest błędne.	Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	Wskaźniki intensywności zabudowy są obligatoryjnym elementem planu od 2003 roku. Zmiany wprowadzone w 2010 roku jedynie doprecyzowały pojęcie „wskaźników intensywności zabudowy" wskazując, że termin ten oznacza konieczność określania minimalnych i maksymalnych wskaźników intensywności zabudowy.
		5) Uściślenie jakich terenów dotyczą ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.	Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	Ustalenia ogólne (w tym dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu) dotyczą całego obszaru objętego planem miejscowym. Jeżeli nie wskazano jakich terenów dotyczą ustalenia planu, to oznacza, że dotyczą całego obszaru objętego planem, zatem nie ma potrzeby uściślania w tym zakresie.
		6) Wniosek o ustalenie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów MN3 i MN4 na 70% (także dla zabudowy bliźniaczej) oraz w przypadku gruntów oznaczonych w ewidencji jako grunty leśne - 80% PBC.	Nie uwzględniono w części	Nie uwzględniono w części	Nie uwzględniono w zakresie gruntów ewidencyjnie leśnych na terenach MN4, ze względu na fragmentaryczne rozmieszczenie gruntów leśnych na tym terenie oraz ich niewielką powierzchnię 694 m^2, z czego 140 m^2 jest przeznaczone pod drogę publiczną.
		7) W części IIA SUiKZP Gminy Wiązowna znajduje się rozdział 3.1 Zasady ochrony środowiska, w których zapisano: „(…) ustala się następujące zasady ochrony środowiska w gminie Wiązowna, które muszą być podstawą ustaleń mpzp, sporządzanych dla poszczególnych terenów gminy: bezwzględne utrzymanie zasobów leśnych w strukturze przestrzennej gminy jak i podejmowanie działań w kierunku zalesienia gruntów nie nadających się do prowadzenia intensywnej gospodarki rolnej lub do	Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	Uwaga zbyt ogólna i bezzasadna– Przywołane ustalenia Studium odnoszą się do terenów leśnych ZL i terenów przeznaczonych do zalesienia ZZ - wskazanych w studium. Tereny MN3 i MN4 wg ustaleń studium znajdują się w granicach terenów mieszkaniowo-usługowych

			zabudowy.” W związku z powyższym należy chronić grunty leśne znajdujące się na terenach MN3 i MN4.					
4.	01.10.2019	Osoba fizyczna	1) Wyłączenie z projektu planu terenu o symbolu MN3.	-	MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7	Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	Opracowanie planu w tym zakresie ma na celu zwiększenie możliwości inwestycyjnych (wobec obecnego przeznaczenia) zgodnie z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium.
			2) Dla terenów MN1 oraz MN2 (rozdz. 10, §16) oraz MN3, MN4, MN5, MN6, MN7) (rozdz. 10, §17) dopuszczenie zabudowy wyłącznie jednorodzinnej wolnostojącej przy maksymalnej intensywności zabudowy 0,4			Nie uwzględniono w części	Nie uwzględniono w części	Nie uwzględniono (oprócz terenu MN3) lub skorygowano w ramach poszczególnych terenów z uwagi na obecne zagospodarowanie terenu, kształt działek oraz istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich.
			3) Wykreślenie terenu o symbolu KS (rozdz. 2, §5 pkt. 3)			Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	Geometria tego fragmentu planu wpisuje się w nadaną funkcję parkingu. Zaprojektowanie terenu KS ma na celu zwiększenie możliwości obsługi komunikacyjnej dla sąsiednich nieruchomości w stosunku do obszaru planu.
5.	01.10.2019	Osoba fizyczna	1) Wyłączenie z projektu planu terenu o symbolu MN3	-	MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7	Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	Opracowanie planu w tym zakresie ma na celu zwiększenie możliwości inwestycyjnych (wobec obecnego przeznaczenia) zgodnie z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium.
			2) Dla terenów MN1 oraz MN2 (rozdz. 10, §16) oraz MN3, MN4, MN5, MN6, MN7) (rozdz. 10, §17) dopuszczenie zabudowy wyłącznie jednorodzinnej wolnostojącej przy maksymalnej intensywności zabudowy 0,4			Nie uwzględniono w części	Nie uwzględniono w części	Nie uwzględniono (oprócz terenu MN3) lub skorygowano w ramach poszczególnych terenów z uwagi na obecne zagospodarowanie terenu, kształt działek oraz istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich.
			3) Wykreślenie terenu o symbolu KS (rozdz. 2, §5 pkt. 3)			Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	Geometria tego fragmentu planu wpisuje się w nadaną funkcję parkingu. Zaprojektowanie terenu KS ma na celu zwiększenie możliwości obsługi komunikacyjnej dla sąsiednich nieruchomości w stosunku do obszaru planu.
6.	01.10.2019	Osoba fizyczna	1) W §11 pkt 3 – doprecyzowanie na jakim etapie procesu inwestycyjnego ma nastąpić ocena czy dane przedsięwzięcie będzie lub nie przekraczało standardy emisyjne	-	MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8,	Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	Uwaga bezprzedmiotowa. Powyższe kwestie nie są ustaleniami planu miejscowego.

			2) W rozdziale 9 brak określonych zasad odprowadzania wody deszczowej w sytuacji braku możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej.		MN9	Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	Brak zapisów w tym zakresie wskazuje na konieczność stosowania przepisów odrębnych, w szczególności rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (par.28)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 22.XIX.2020

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 25 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Wiązowna rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności realizację:

1) dróg gminnych wraz z niezbędnymi urządzeniami drogowymi w liniach rozgraniczających tych dróg;

2) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz oświetlenia dróg gminnych w liniach rozgraniczającymi dróg lub poza nimi.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji, określonych w § 1, może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), przy czym:

a) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,

b) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej,

c) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku finansowane będą z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, w tym m.in. środków własnych Zakładu Gospodarki Komunalnej, dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, w tym m.in. środków własnych Zakładu Gospodarki Komunalnej oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.