UCHWAŁA NR 100.LIV.2022
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 27 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt – Wschód”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr 412/XLVI/10 Rady Gminy Wiązowna z dnia 23 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt – Wschód”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna, przyjętego uchwałą Nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionego uchwałami: Nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., Nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., Nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz Nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna 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. „Zakręt – Wschód”, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

3. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały, są:

1) rysunek planu – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2;

3) 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 – załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12° włącznie;

2) **dachu pochyłym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45° włącznie;

3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej lub osi przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV dla budowy budynku, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, elementów termomodernizacji budynku, a także części podziemnych budynku oraz elementów wejść do budynku – schodów, podestów, zadaszeń, ganków i pochylni dla niepełnosprawnych, o ile przepisy niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;

5) **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;

6) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol literowy lub liczbowo-literowy odpowiadający terenowi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczby, o ile zachodzi taka potrzeba, kolejny teren danego przeznaczenia;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu;

8) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności służących zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązanych z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności usługi z zakresu: handlu detalicznego, hurtowego i ekspozycyjnego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2), działalności biurowo - administracyjnej, obsługi finansowej, oświaty, nauki i kultury, ochrony zdrowia (za wyjątkiem szpitali), opieki społecznej i odnowy biologicznej, turystyki, sportu i rekreacji, gastronomii oraz usługi rzemieślnicze.

§ 3. 1. W planie określa 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

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

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;

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

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4. 1. 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) zwymiarowane odległości w metrach;

5) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV;

6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV;

7) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

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

1) od 1MN do 5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) od 1MNU do 7MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) od 1U do 7U – tereny usług;

4) od 1UO do 3UO – tereny usług oświaty;

5) ZL – teren lasu;

6) E – teren infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;

7) od 1Wr do 3Wr – tereny rowów odwadniających;

8) KD-GP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;

9) 1KD-Z i 2KD-Z – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

10) od 1KD-D do 6KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

11) 1KD-W i 2KD-W – tereny dróg wewnętrznych.

2. 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 funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie sytuowania budynków ustala się:

1) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z możliwością ich przebudowy lub remontu oraz nadbudowy, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 7. W zakresie formy i kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

1) nakaz stosowania na elewacjach tynków w kolorystyce jasnej i pastelowej oraz z zastosowaniem materiałów w ich naturalnych barwach, w tym cegły ceramicznej w odcieniach żółci, czerwieni, brązu i grafitu, drewna i materiałów drewnopodobnych, blachy cynkowej, cynkowo-tytanowej, miedzianej, szkła;

2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji oraz zakaz stosowania materiałów okładzinowych o niskich walorach estetycznych typu odpady szklane lub siding;

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

4) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym;

5) nakaz stosowania kolorystyki dachów pochyłych spośród odcieni kolorów: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i grafitowego oraz w naturalnej kolorystyce materiałów pokryć dachowych;

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

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. W granicach planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu.

2. W terenach usług (U) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujących:

1) instalacje związane z odzyskiem, przetwarzaniem lub unieszkodliwianiem odpadów;

2) obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;

3) punkty do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów;

4) instalacje do garbowania lub uszlachetniania skór;

5) instalacje do uboju zwierząt.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. Ustala się, że prowadzenie działalności usługowej nie może powodować przekroczenia jakości standardów środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz powodować ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, zgodnym z ustaleniami planu.

5. Z wyłączeniem terenów usług (U), w granicach planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego, przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu lub wylesień, mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

6. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych.

7. Wskazuje się oczyszczanie wód opadowych i roztopowych, przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.

8. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNU) jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, natomiast terenów usług oświaty (UO) jako terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z § 13 ust. 8 uchwały.

10. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się następujące strefy potencjalnego oddziaływania w granicach:

1) pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV, wyznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia § 9 oraz § 13 uchwały;

2) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV, wyznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia § 9 oraz § 13 uchwały.

Rozdział 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 9. 1. Wyznacza się pasy technologiczne istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych, o szerokościach wskazanych na rysunku planu.

2. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wskazanych na rysunku planu, ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m oraz nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi.

3. Wskazuje się warunki lokalizacji obiektów budowlanych, innych niż wymienione w ust. 2 pkt 1 w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 niniejszej uchwały, w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych dopuszcza się likwidację, budowę, remont lub wymianę istniejących linii, o wysokości konstrukcji wsporczych (słupów) umożliwiających ich właściwe funkcjonowanie, nie wyższych jednak niż 30 m oraz w taki sposób, żeby strefy potencjalnego oddziaływania (w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym) mieściły się w granicach pasów technologicznych wyznaczonych na rysunku planu.

5. W zakresie urządzeń melioracji:

1) dla terenów rowów odwadniających (Wr) wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia § 20 uchwały;

2) wskazuje się, że w zakresie obszarów zdrenowanych, wskazanych na rysunku planu oraz pozostałych urządzeń melioracji wodnych niewskazanych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. Na rysunku planu wskazuje się granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującego częściowo obszar objęty planem, gdzie obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 800 m²;

2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNU) – 1500 m²;

3) usług (U) – 1500 m²;

4) usług oświaty (UO) – 3000 m².

2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 20 m;

2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNU) – 25 m;

3) usług (U) – 25 m;

4) usług oświaty (UO) – 25 m.

3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2, kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°, z wyłączeniem działek narożnych.

4. Ustalenia ust. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) drogi oznaczone symbolami: KD-GP, 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D i 6KD-D tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;

2) drogi oznaczone symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D i 6KD-D zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym układem komunikacyjnym;

3) drogi oznaczone symbolami: KD-GP, 1KD-Z i 2KD-Z zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

4) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych zawartych w § 20 uchwały.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

1) zapewnienie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji na powierzchni gruntu lub w garażu;

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

   a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 stanowiska na mieszkanie,

   b) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,

   c) dla hoteli i innych obiektów zamieszkania zbiorowego – 3 stanowiska na każde kolejne 10 miejsc noclegowych,

   d) dla usług oświaty – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej,

   e) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej.

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

§ 13. 1. Ustala się budowę nowych oraz zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji.

2. Ustala się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz na terenie infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki (E), z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami dróg, za wyjątkiem terenu lasu.

4. **W zakresie zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zasilanych z ujęć wody położonych poza obszarem planu;

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

5. **W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych** ustala się:

1) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci o minimalnych średnicach: 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;

2) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych oraz ich transport do oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, a także do zbiorników retencyjnych i rowów, za wyjątkiem terenów dróg publicznych, w obrębie których ustala się odprowadzanie tych wód do rowów odwadniających drogi, a docelowo do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 150 mm po jej wybudowaniu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

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

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

3) obowiązek budowy nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako podziemnych;

4) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe linie podziemne;

5) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących: biomasę, biogaz, biopłyny oraz energię wiatru.

7. **W zakresie zaopatrzenia w gaz** ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm.

8. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 6 pkt 5.

9. **W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej** ustala się jej rozwój poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem.

10. **W zakresie usuwania odpadów** wskazuje się gospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MN do 5MN** – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub bliźniaczych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.

2. W lokalu użytkowym budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się usługi z wykluczeniem działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową.

3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % działki;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budowli – 10 m;

2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;

3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;

4) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;

5) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe; zakaz stosowania dachów mansardowych, lukarny dachowe mogą stanowić nie więcej niż 50 % powierzchni połaci dachowej.

5. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu;

2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 uchwały.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30 %.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNU do 7MNU** – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.

2. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % działki;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,0.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m;

2) maksymalna wysokość budynków usługowych i budowli – 12 m, z uwzględnieniem ustaleń § 9 uchwały;

3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;

5) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;

6) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe; zakaz stosowania dachów mansardowych, lukarny dachowe mogą stanowić nie więcej niż 50% powierzchni połaci dachowej.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny rowów odwadniających (Wr) z zachowaniem ustaleń § 20 uchwały;

3) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30 %.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1U do 7U** – **usługi**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 3U i 6U dopuszcza się lokalizację budynków magazynowych.

3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % działki;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,5.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość budynków usługowych, budynków magazynowych i budowli – 12 m, z uwzględnieniem ustaleń § 9 uchwały;

2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;

3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;

4) geometria dachu budynków – dachy płaskie.

5. W odniesieniu do istniejącej zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust.1, dopuszcza się jej zachowanie z prawem do przebudowy lub remontu oraz do nadbudowy i rozbudowy do parametrów ustalonych dla terenów usług.

6. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu;

2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 uchwały.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 15 %.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1UO, 2UO i 3UO** – **usługi oświaty**, rozumiane jako możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego tj.: budynków usługowych oraz towarzyszących im budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z drogami wewnętrznymi, dojściami i dojazdami, stanowiskami postojowymi, boiskami i urządzeniami sportowymi, placami zabaw i obiektami małej architektury.

2. W budynkach usługowych dopuszcza się prowadzenie handlu detalicznego i usług gastronomicznych związanych z usługami oświaty.

3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % działki;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,8.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość budynków usługowych i budowli – 15 m;

2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;

3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 5 m;

4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe; zakaz stosowania dachów mansardowych, lukarny dachowe mogą stanowić nie więcej niż 50% powierzchni połaci dachowej.

5. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg publicznych o symbolach: 2KD-Z, 3KD-D oraz 4KD-D, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny rowów odwadniających (Wr) z zachowaniem ustaleń §20 uchwały;

3) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 uchwały.

6. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1 %.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **ZL – las**.

2. W zakresie sposobu zagospodarowania terenu o symbolu ZL ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obsługę komunikacyjną terenu o symbolu ZL zapewnia teren drogi publicznej o symbolu 2KD-Z.

4. Dla terenu o symbolu ZL ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **E** – **infrastruktura techniczna z zakresu elektroenergetyki**, rozumiana jako możliwość lokalizacji zabudowy oraz urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla właściwej realizacji przeznaczenia wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojściami i dojazdami oraz stanowiskami postojowymi, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Wyklucza się lokalizowanie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania oraz zasady kształtowania zabudowy dla terenu o symbolu E:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % działki;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,2;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z uwzględnieniem możliwości lokalizowania konstrukcji wsporczych (słupów) umożliwiających właściwe funkcjonowanie stacji elektroenergetycznej, nie wyższych jednak niż 30 m;

5) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe; zakaz stosowania dachów mansardowych, lukarny dachowe mogą stanowić nie więcej niż 50% powierzchni połaci dachowej.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenu o symbolu E:

1) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne położone poza obszarem planu;

2) nie określa się minimalnej liczby stanowisk postojowych.

5. Dla terenu o symbolu E ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1 %.

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1Wr do 3Wr – rów odwadniający.**

2. W terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowów;

2) nakaz utrzymania rowów w formie otwartej za wyjątkiem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt 3;

3) maksymalna długość zabudowy rowu w celu realizacji obiektu mostowego lub przepustu – 10 m z zastrzeżeniem, że dla jednej działki budowlanej może zostać zrealizowany jeden obiekt mostowy albo przepust.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych o symbolach 3KD-D i 4KD-D bezpośrednio lub poprzez tereny o symbolach: 2UO, 5MN i 7MNU, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KD-GP – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu drogi o symbolu KD-GP zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu drogi o symbolu KD-GP ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KD-Z i 2KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 23. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KD-D do 6KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg, o których mowa w ust. 1:

1) 1KD-D – w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KD-D – od 8,9 m do 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z terenami dróg o symbolach KD-GP i 3KD-D, zgodnie z rysunkiem planu;

3) 3KD-D – w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu;

4) 4KD-D – 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z terenem drogi o symbolu 2KD-Z oraz z placem do zawracania o szerokości 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) 5KD-D – w obszarze planu nie więcej niż 4,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) 6KD-D – w obszarze planu nie więcej niż 3,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 24. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KD-W i 2KD-W – droga wewnętrzna** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczajacych terenów dróg, o których mowa w ust. 1:

1) 1KD-W – nie mniej niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KD-W – 6 m.

3. Dla terenów dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 100 LIV.2022
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 27 września 2022 r.

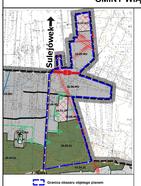
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "ZAKRĘT - WSCHÓD"

rysunek planu

SKALA 1:1000

0 50 100 150 200 m

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA



OZNACZENIA

I. OGÓLNE
granica administracyjna gmin
granice sołectw

II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
tereny przeznaczone, na podstawie miejscowych planów, do zainwestowania, tereny zainwestowane, tereny zainwestowane wymagające przekształceń, tereny zainwestowane wymagające uzupełnienia
tereny rolne

III. OCHRONA ŚRODOWISKA
1. Formy ochrony przyrody
Zespół Nadwarciański Obszaru Chronionego Krajobrazu
2. Inne
obszary wymagające ochrony ze względu na walory krajobrazowe
lasy
tereny zieleni o funkcjach ochronnych

V/1. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA
1. Układ transportowy
linie kolejowe klas 0, 1,
2. Układ pozostałkowy
drogi klas G, Z,
drogi klas L, D,

VI/1. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
napięcia linii elektroenergetycznych, rozumiane jako napięcia międzyfazowe prądu przemiennego: 110 kV, 15 kV

Granica obszaru objętego planem

LEGENDA:

USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymiarowane odległości w metrach
- pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV

Przeznaczenie terenów:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U – tereny usług
- UO – tereny usług oświaty
- ZL – teren lasu
- E – teren infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki
- WW – tereny rowów odwadniających
- KD-GP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KD-Z – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KD-W – tereny dróg wewnętrznych

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU:

- granica administracyjna Gminy Wiązowna
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- zwymiarowane odległości w metrach
- osie przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV
- oś przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV
- orientacyjne linie rozgraniczające dróg poza granicami planu
- obszary zdrenowane

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 100.LIV.2022

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 27 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Lp	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt - Wschód”, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 07.02.2022 r. do 01.03.2022 r. – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna										
1	09.03.2022	Osoba fizyczna	Przedłużenie projektowanej drogi 4KD-D po terenie 3UO do granicy z działką nr 405 lub zaprojektowanie drogi wewnętrznej KD-W na terenie 2UO i 3UO wzdłuż granicy z działkami nr 406 i 405 z włączeniem do projektowanej drogi 3KD-D *(proponowane przebiegi dróg wskazane w załączniku)*	Część działki ew. nr 403, działka ew. nr 405, obręb Zakręt	2UO, 3UO – usługi oświaty; 8MNU, 9MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi; 1Wr – rów odwadniający *(w przypadku terenu 8MNU – docelowo 7MNU, a w przypadku terenu 9MNU – docelowo 5MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)*		tak		tak	Drogę dojazdową 4KD-D zaprojektowano, jako alternatywną możliwość obsługi przede wszystkim terenów usług oświaty - wnioskowane przedłużenie tej drogi, celem obsługi nowych terenów mieszkaniowych i usługowych, jest sprzeczne z założeniami do planu; może wprowadzać niepożądane ograniczenia w przyszłym zagospodarowaniu działki oraz stanowić dodatkowe obciążenie dla budżetu gminy. W kontekście ustaleń części tekstowej planu, umożliwiających wydzielanie dróg wewnętrznych w granicach poszczególnych terenów, wyznaczenie konkretnego przebiegu takiej drogi jest nieuzasadnione i może w przyszłości powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania terenu pod usługi oświaty. Nie jest obowiązkiem ustaleń planu zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej każdej działce ewidencyjnej

										objętej tym planem; ustalenia planu nie powodują ograniczeń komunikacyjnych działki ew. nr 405 w stosunku do obecnego stanu faktycznego i prawnego.
2	09.03.2022	Osoba fizyczna	Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej na terenie 9MNU poza strefą ochronną linii wysokiego napięcia	Część działki ew. nr 405, obręb Zakręt	9MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi *(docelowo 5MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)*		tak (w części)		tak (w części)	Nie uwzględniono w zakresie: - zabudowy w formie szeregowej – założenia planu nie przewidują możliwości realizacji zabudowy w takiej formie; - pozostawienia odrębnego przeznaczenia (MNU) w granicach pasa technologicznego linii 110 kV. *Uwzględniono w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej – konstrukcja ustaleń planu nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej i wolno stojących usług w granicach jednego terenu, stąd zmiana planowanego przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ustalenia, jak dla terenów MN).*
3	16.03.2022	Osoby fizyczne	Pozostawienie w planie obecnej, produkcyjnej funkcji części terenu (betoniarni) z prawem do rozbudowy budynków istniejących oraz budowy nowych obiektów na potrzeby betoniarni; propozycja wydzielenia nowego obszaru U/P	Część działki ew. nr 393, obręb Zakręt	4U – usługi *(docelowo 4U i 7U oraz 4MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi)*		tak (w części)		tak (w części)	Z uwagi na ustalenia Studium (obszar mieszkaniowo-usługowy) nie uwzględniono w zakresie wydzielenia nowego terenu U/P i dopuszczenia budowy nowych obiektów produkcyjnych tj. niezwiązanych z przeznaczeniem terenu. *Uwzględniono w zakresie rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, zgodnie ze wskaźnikami, przewidzianymi dla terenu usług (4U – docelowo 4U i 7U).*
4	16.03.2022	Osoby fizyczne	Wprowadzenie na całym obszarze planu zakazu prowadzenia działalności gospodarczej o wysokim stopniu	Cały obszar planu	-		tak (w części)		tak (w części)	Nie uwzględniono w zakresie proponowanego, konkretnego zapisu, w szczególności dotyczącego obiektów produkcji rolnej, (ponieważ nie są związane z planowanym przeznaczeniem terenów) oraz masztów telefonii komórkowej – ustalenia w tym zakresie planu muszą odpowiadać przepisom

			uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny; proponowany zakaz miałby dotyczyć takich rodzajów działalności jak: składowanie i przetwórstwo odpadów i złomu, zakładów pirolizy/spalarni opon gumowych, realizacji masztów telefonii komórkowej, ferm, ubojni, garbarni, zakładów przeróbki i obróbki skór, oczyszczalni ścieków, kruszarni betonu i kamieni							ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (w szczególności art. 46). *Uwzględniono poprzez dodanie zapisów w Rozdziale 4 ustaleń planu (Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego) oraz poprzez wprowadzenie dodatkowych wykluczeń działalności mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*
Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt - Wschód”, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30.06.2022 r. do 25.07.2022 r. – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna										
5	12.08.2022	Osoby fizyczne	Pozostawienie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie, jako strefy mieszkaniowej bez możliwości prowadzenia działalności	Działki w granicach terenów o symbolach od 1MN do 5M	1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		tak		tak	Z treści wynika, że przedmiotem uwagi jest dopuszczenie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lokali użytkowych, w których może być prowadzona działalność gospodarcza o uciążliwym dla sąsiadów charakterze – wyjaśnić należy, że dopuszczenie lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wynika wprost z definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego i w tym zakresie ustalenia planu nie mogą

			gospodarczej o charakterze uciążliwym dla sąsiadów (chodzi również o brak zgody na prowadzenie ww. działalności w zabudowie towarzyszącej budynkom mieszkalnym (np. w garażach)							zawężać pojęć definiowanych w przepisach odrębnych (w tym przypadku art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane); plan jedynie precyzuje, jakiego rodzaju usługi mogą być prowadzone w tych lokalach – tzn. takie, które są definiowane w §2 pkt 8 uchwały z wykluczeniem działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową; kwestia usług regulowana planem dotyczy wyłącznie części budynków mieszkalnych – pozostała zabudowa, towarzysząca zabudowie mieszkaniowej powinna być wykorzystywana zgodnie ze swym przeznaczeniem. Z przedstawionego w uwadze opisu wynika, że realny problem, stanowiący źródło złożonej uwagi dotyczy relacji międzysąsiedzkich, a ustalenia planu nie regulują zasad współżycia społecznego.
6	12.08.2022	Osoby fizyczne	Pozostawienie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie, jako strefy mieszkaniowej bez możliwości prowadzenia działalności gospodarczej o charakterze uciążliwym dla sąsiadów (chodzi również o brak zgody na prowadzenie ww. działalności w zabudowie towarzyszącej budynkom mieszkalnym (np. w garażach)	Działki w granicach terenów o symbolach: od 1MN do 5MN – (w szczególności działki ew. oznaczone nr: 413/9, 413/10, 413/11, 239/6) oraz 4MNU (dz. ew. nr 413/4); pozostałe działki wskazane w uwadze nie figurują w ewidencji gruntów	1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 4MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi		tak		tak	W zakresie terenów MN – jak w uwadze nr 5. W zakresie działki ew. nr 413/4 plan ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi (symbol 4MNU), ponieważ takie przeznaczenie odpowiada istniejącemu zagospodarowaniu/użytkowaniu nieruchomości (łącznie z działką ew. nr 413/1) oraz okolicznych nieruchomości, położonych wzdłuż drogi krajowej DK92. Ponadto, wobec faktu, że ww. działka stanowi własność osób składających uwagę, istotne jest również to, że zaproponowane przeznaczenie umożliwia pewną swobodę inwestycyjną tzn. nie obliguje do sytuowania wyłącznie usług, ale umożliwia również lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – tzn. w kontekście ewentualnych źródeł uciążliwości sami właściciele mają największy wpływ na docelowe zagospodarowanie ww. działki.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 100.LIV.2022

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 27 września 2022 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 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) 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 2022 r. poz. 1634 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. z 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. z 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 100.LIV.2022
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 27 września 2022 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt – Wschód”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt – Wschód” został sporządzony na podstawie uchwały Nr 412/XLVI/10 Rady Gminy Wiązowna z dnia 23 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt – Wschód”. Plan został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz w sposób zgodny z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna (zwanym dalej „Studium”) przyjętym uchwałą Nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionym uchwałami: Nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., Nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., Nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz Nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Obowiązujące Studium ustala dla obszaru objętego planem dwa wiodące kierunki rozwoju – inwestycyjny, przewidujący zabudowę mieszkaniową i usługi, w tym usługi publiczne o charakterze usług oświaty (na rysunku studium tereny o symbolach 26.08.MU, 26.09.MU – przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo – usługową oraz teren 26.11.UP – przeznaczony pod zabudowę związaną z usługami publicznymi) oraz nie inwestycyjny, pozostawiający południową część obszaru objętego planem, jako obszar leśny bez możliwości wprowadzania zabudowy (na rysunku studium teren o symbolu 26.05.ZL – tereny lasów). Wyznaczone kierunki rozwoju uzupełnia, wyznaczony na rysunku Studium, teren stacji elektroenergetycznej – symbol 26.10.U(E).

Wskazany w Studium układ komunikacyjny opiera się na dwóch istniejących drogach publicznych – drodze krajowej DK92 (wcześniej oznaczonej, jako DK2), przebiegającej w kierunku wschód – zachód (przecinającej obszar planu w środkowej części) oraz drodze gminnej – ul. Szkolna (wcześniej droga powiatowa nr 2702W), przebiegającej w kierunku północ – południe wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem. Polityka komunikacyjna, określona w Studium, przewiduje również lokalizację drogi klasy lokalnej lub dojazdowej, kierunku wschód – zachód, przebiegającej przez centralną część planu od ul. Szkolnej w kierunku ul. Podgórnej na styku granicy gmin Wiązowna i Halinów. Ponadto ustalenia Studium wskazują na obecność w obszarze planu przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV wraz ze strefą pasa technologicznego.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko, w zakresie zgodnym z *ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

Poniżej przeanalizowano:

I.**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1.W projekcie planu uwzględniono:

1)**wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez:

-odpowiednie zaplanowanie funkcji terenów w optymalnym miejscu tzn. przyjęto założenie, że planowane przeznaczenie powinno odpowiadać istniejącemu zagospodarowaniu (w takich granicach, które dopuszczają ustalenia Studium) oraz powinno być lokalizowane w nawiązaniu do istniejącego i planowanego układu drogowego, w szczególności układu ponadlokalnego; obszar planu podzielono na cztery grupy przeznaczenia inwestycyjnego tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz tereny usług; funkcja mieszkaniowa proponowana jest w miejscach, które nie przylegają bezpośrednio do drogi krajowej i jednocześnie zagospodarowane są w części zabudową mieszkaniową jednorodzinną, tym samym proponowane przeznaczenie stanowi kontynuację wykształconej już funkcji z wytyczonym podstawowym układem dróg publicznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – wodociągi

(częściowo) i elektroenergetykę; teren usług jest przede wszystkim związany z bezpośrednim sąsiedztwem istniejącej drogi krajowej DK92; funkcja mieszkaniowo - usługowa proponowana jest w miejscach, w których istniejące zagospodarowanie i użytkowanie nieruchomości nie daje podstaw do przesądzenia o wprowadzaniu jednorodnych funkcji zabudowy; jednocześnie funkcja taka stanowi bufor pomiędzy usługami a zabudowy mieszkaniowej, w miejscach zapewniających dobrą dostępność komunikacyjną z istniejących dróg publicznych; oraz gdzie występują czynniki ograniczające lokowanie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej; funkcja usług publicznych przewidziana w miejscu stanowiącym obecnie las, a sąsiadującym bezpośrednio z istniejącą szkołą – przeznaczenie to determinuje funkcja nadana w obowiązującym Studium; teren lasu oraz teren infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki – odpowiadają istniejącym formom zagospodarowania i są wynikiem ustaleń Studium, a w bardzo niewielkim stopniu brakiem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Najogólniej ujmując, ustalone w planie przeznaczenie jest kontynuacją rozwijających się funkcji z jednej strony, a z drugiej wskazaniem najbardziej racjonalnego zagospodarowania terenów wzdłuż drogi krajowej.

-odpowiednie planowanie sąsiedztwa poszczególnych funkcji powinno sprawić, że nie będą one powodowały w przyszłości konfliktów społecznych – w znacznym stopniu dopełniają istniejącą i powstającą zabudowę (w przeważającym stopniu mieszkaniową) w tym rejonie rejonie gminy;

-wprowadzenie wskaźników urbanistycznych takich jak gabaryty zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej itp., ustalenie kolorystki elewacji budynków i dachów, a także geometrii dachów, o parametrach korespondujących z istniejącą zabudową, pozwala stwierdzić, że planowana zabudowa będzie harmonijnie wpisywała się w krajobraz tej części gminy.

2)**walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez dostosowanie gabarytów, intensywności i kolorystyki zabudowy w obrębie poszczególnych terenów zabudowy do charakterystycznych parametrów zabudowy w tym rejonie gminy. W planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. stonowaną kolorystykę elewacji budynków, tradycyjne kolory dachów pochyłych. W terenach z dopuszczoną zabudową mieszkaniową lub usługową wprowadzono ustalenia wykluczające lokalizowanie zabudowy bliźniaczej. Powinno to wpłynąć na rozgęszczenie przyszłej zabudowy i zwiększenie faktycznych powierzchni bez zabudowy, a tym samym może się to przyczynić do ograniczania ewentualnych negatywnych zjawisk, prowadzących do dysharmonii w krajobrazie, przy intensywnym zagospodarowaniu różnych funkcji w bezpośrednim sąsiedztwie.

W obszarze planu nie występują zabytki architektoniczne, bądź dobra kultury współczesnej. W Studium nie wyznaczono na przedmiotowym obszarze przestrzeni publicznych wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

3)**wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych**
i leśnych - m.in. poprzez wykluczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu. Za wyjątkiem terenu usług, wykluczono również przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (pomijając te, które dotyczą lokalizacji inwestycji celu publicznego, uzbrojenia terenu lub wylesienia, mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu). Wymagania dotyczące gospodarowania wodami spełniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony jakości wód, w tym regulacji dotyczących gospodarki wodno-ściekowej. W obrębie terenów inwestycyjnych możliwa będzie retencja wód opadowych, co wpłynie na ograniczenie spływu tych wód do zbiorników powierzchniowych, w tym wód płynących.

W obszarze planu występują grunty wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z art. 7 *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.* W ramach procedury planistycznej Minister Klimatu i Środowiska wydał zgodę w zakresie gruntów leśnych Skarbu Państwa, natomiast Marszałek Województwa Mazowieckiego odmówił wydania zgody w zakresie gruntów leśnych stanowiących własność prywatną.

W granicach planu nie występują również formy ochrony przyrody, podlegające takiej ochronie na podstawie *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.*

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzany plan miejscowy było analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Prognoza wskazała brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4)**wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – ustalenia planu nie uwzględniają wymagań ochrony w ww. zakresie, gdyż w obszarze planu nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej i elementy dziedzictwa kulturowego.

5)**wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego, a także poprzez wprowadzenie ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska, w którym żyją ludzie tj. ustalenie docelowo odprowadzania ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw ograniczających lub eliminujących emisję zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Należy podkreślić, iż w obszarze planu nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami tj. obszar ten nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane, podobnie jak wymagania ochrony środowiska, w prognozie oddziaływania planu na środowisko. Prognoza wskazała brak istotnego negatywnego oddziaływania ustaleń planu na zdrowie ludzi. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Nie przewidziano w planie wprowadzania dodatkowych ustaleń dotyczących potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, gdyż obowiązujące przepisy prawa powszechnego (w tym określone w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*) w pełni wyczerpują powyższą problematykę w planie.

6)**walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez ustalenia wskazujące sytuowanie zabudowy przede wszystkim w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy, w obszarze wyposażonym częściowo w sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, elektroenergetyka) oraz z dostępem do podstawowego układu dróg publicznych, co powoduje obniżenie nakładów finansowych ze środków publicznych związanych z realizacją planu. Zakłada się, że rozwój zabudowy, a wraz z nią rozwój infrastruktury będzie następował stopniowo, od strony istniejących gminnych ciągów komunikacyjnych, zaopatrzonych w wodociąg i energię elektryczną w głąb terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową lub usługową.

Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było analizowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia ww. projektu planu. Prognoza finansowa wskazała, że zakładane dochody będą stopniowo wzrastać w perspektywie dziesięciu lat do uchwalenia planu, natomiast po stronie wydatków przewidziano pełną obsługę w infrastrukturę drogową i techniczną (również kanalizację, której budowa jest zależna od rozwoju sieci poza obszarem planu). Zatem realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest uzasadniona ekonomicznie, ale w perspektywie dłuższej niż dziesięcioletnia, która wynika z prognozy.

7)**prawo własności** – poprzez wnikliwą analizę stanu własności terenów i ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji. Nowe zagospodarowanie terenów inwestycyjnych nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na terenach sąsiadujących z planem.

8)**potrzeby interesu publicznego** – poprzez wprowadzenie ustaleń planu dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem praw właścicieli działek, ochrony środowiska

i krajobrazu kulturowego oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych, w tym określenia zasad realizacji inwestycji celu publicznego w szczególności dróg publicznych oraz uzbrojenia terenu.

9)**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez wprowadzenie ustaleń z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wskazujących m.in. na obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, tj. wodociągów (poprzez sieć wodociągową), kanalizacji (docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, a tymczasowo do zbiorników bezodpływowych), elektroenergetyki (poprzez sieć elektroenergetyczną lub z indywidualnych, odnawialnych źródeł energii), gazu (docelowo poprzez sieć gazową), ciepłowniczych (z indywidualnych źródeł z wykorzystaniem paliw konwencjonalnych lub odnawialnych źródeł energii), a także telekomunikacji (poprzez sieci lub urządzenia telekomunikacyjne). Ustalono budowę nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych oraz dopuszczono ich realizację również na innych terenach (w przypadku gdy brak jest możliwości realizacji tych obiektów w ww. terenach dróg).

10)**zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez:

-zamieszczenie w dniu 8 kwietnia 2010 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna oraz w prasie lokalnej, komunikatu Wójta Gminy Wiązowna, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt – Wschód” oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 10 maja 2010 r. i organie rozpatrującym wnioski,

-dwukrotne wyłożenie projektu planu pn. „Zakręt – Wschód” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminach: od 7 lutego do 1 marca 2022 r. oraz od 30 czerwca do 25 lipca 2022 r., poprzedzone zamieszczeniem ogłoszeń Wójta Gminy Wiązowna w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna, na oficjalnej stronie Urzędu oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, informujących społeczeństwo o wyłożeniu projektów dokumentów oraz o możliwości składania do nich uwag w terminach odpowiednio do 16 marca i do 12 sierpnia 2022 r., a także o dyskusjach publicznych nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odpowiednio w dniach 15 lutego i 5 lipca 2022 r. Podano również informacje o organie rozpatrującym uwagi.

Nie podano informacji o postępowaniu w sprawie transgranicznego odziaływania na środowisko, ponieważ takie postępowanie nie było prowadzone.

Zapewniono możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu i prognozy w formie pisemnej, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

11)**zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w tym poprzez zamieszczenie obwieszczeń, o których mowa w pkt I.1.10 niniejszego uzasadnienia, a także rozpatrzenie wniosków, które zostały złożone po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu (do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi).

12)**potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z gminnej sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z gminnego ujęcia wód podziemnych. Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego stopień wykorzystania wód podziemnych JCWPd (nr PLGW200066), w obrębie którego znajduje się obszar planu, wynosi niecałe 14%, co oznacza że rejon ten odznacza się wysokimi rezerwami zasobów wód podziemnych.

Ponadto w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez wskazanie obowiązku przestrzegania zasad odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* oraz *ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, a także ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków: bytowych docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni – wskazano oczyszczanie wstępne z zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów, który w planie ustalono zgodnie z przepisami odrębnymi tj. m.in. Planem gospodarki odpadami, a także ze stosownymi uchwałami Rady Gminy przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie.

2.W projekcie planu nie występuje problematyka potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ze względu na brak tego zjawiska w przedmiotowym obszarze – brak takich potrzeb, wyrażony stosownymi wnioskami i uwagami do planu służb działających w tym zakresie, a także wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa W obszarze planu brak jest m.in.: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

3.Ustalając przeznaczenie w obszarze planu ważono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Społeczeństwo uzyskało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektu planu oraz składania wniosków i uwag. W procedurze sporządzania projektu planu rozpatrzono wszystkie złożone wnioski, uwagi i opinie, zarówno instytucji właściwych do uzgadniana i opiniowania planu, jak osób fizycznych, i uwzględniono je w maksymalnym możliwym zakresie. Według danych z prognozy oddziaływania na środowisko zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają uwarunkowania fizjograficzne i potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym uwzględniają obecność obszarów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych. Nie przewiduje się również konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu, ponieważ planowane funkcje są dopełnieniem istniejących w otoczeniu terenów zabudowy.

4.Sytuując nową zabudowę w obszarze planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do ograniczenia transportochłonności układu przestrzennego, zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów dzięki wyznaczeniu prawidłowego układu komunikacyjnego, a także poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz w strefie z dostępem do niezbędnej sieci komunikacyjnej, wodociągowej i elektroenergetycznej, adekwatnej dla planowanej zabudowy.

II.**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami opracowania pn. „Analiza i ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Wiązowna”, w którym wskazano na konieczność kontynuowania podjętych prac planistycznych tak, by możliwie najbardziej zwiększyć pokrycie planami w terenach, dla których studium przewiduje możliwość zabudowy. Powołane wyżej opracowanie stanowi załącznik uchwały Nr 30.VI.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W § 1 ust. 2 pkt 3 uchwały stwierdza się konieczność kontynuacji rozpoczętych procedur planistycznych na terenie Gminy Wiązowna.

III.**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy** – uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, na co wskazuje prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której oszacowano bilans przychodów i wydatków wynikających z realizacji przedmiotowego planu w perspektywie 10 lat. Realizacja przedmiotowego planu spowoduje koszty związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego – drogi publiczne oraz obiekty związane z rozwojem usług oświaty, a także spowoduje koszty związane z realizacją tych inwestycji lub ich części. Docelowo wymagana będzie również realizacja inwestycji celu publicznego – budowy sieci infrastruktury technicznej (wodociągów i kanalizacji) wzdłuż nowobudowanych dróg gminnych.

Oprócz kosztów, realizacja przedmiotowego planu będzie generowała zyski dla budżetu gminy przede wszystkim z podatku od nieruchomości, a ponadto z opłat: adiacenckich i planistycznej.

Ponieważ procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17, 18 i 25 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a w stosunku do projektu planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko, w związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt – Wschód" zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy jw.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną gospodarkę przestrzenną na obszarze gminy Wiązowna, który objęto ustaleniami niniejszego planu.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa