UCHWAŁA NR 98.LIV.2022
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 27 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Mazowiecka - Jeździecka”

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr 6.XXX.2021 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 stycznia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Mazowiecka - Jeździecka”, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna” zatwierdzonego Uchwałą Nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., 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 z dnia 28 sierpnia 2018 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Mazowiecka - Jeździecka”, zwany dalej „planem”.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu, 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;

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

§ 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej 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;

3) 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;

4) usługach – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności w zabudowie usługowej lub w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w szczególności: usługi gastronomiczne, usługi: oświaty, kultury, zdrowia, sportu, turystyki i rekreacji, usługi związane

z opieką społeczną, biura, pracownie artystyczne, handel detaliczny, straże pożarne oraz rzemiosło; wyklucza się prowadzenie usług z zakresu handlu hurtowego;

5) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalności, których celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w szczególności z zakresu oświaty, kultury, edukacji, sportu, rekreacji i rozrywki;

6) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie liczbowo-literowe lub literowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie, a liczby kolejny teren z danego rodzaju przeznaczenia;

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

§ 3. 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) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15kV;

6) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

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

§ 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;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

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

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

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

11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią a także terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

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

1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;

3) UP – teren usług publicznych;

4) 1Wr, 2Wr, 3Wr, 4Wr – tereny rowów odwadniających;

5) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

6) 1KDL, 2KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

7) 1KDD, 2KDD, 3KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 6 i 7 stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

1) lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w terenach 1MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU i 5MNU dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

2. Zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenów, dopuszczając jej:

1) przebudowę, remont oraz nadbudowę, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi;

2) rozbudowę, pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, żółci, szarości i beżu oraz w odcieniach wynikających ze stosowania na elewacjach materiałów takich jak drewno, cegła i kamień w ich naturalnych barwach;

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

3) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;

4) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach koloru: brązowego, ciemnozielonego, czerwonego, grafitowego, z wyłączeniem dachów, o których mowa w pkt 3;

5) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów, przy czym zakaz ten nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia i cegły.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. 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.

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

4. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów:

1) MN – tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz MNU – tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

2) UP – tj. terenów zabudowy usług publicznych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

5. 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. 9 uchwały.

6. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV, wskazanej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

7. Wskazuje się sposób gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Wiązowna.

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którego obszarze obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU i 5MNU – 1200 m^2;

2) UP – 2000 m^2.

3. Ustala się minimalny front działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN – 22 m;

2) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, UP – 25 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 75 do 105 stopni.

5. Ustalenia ustępu 2, 3 i 4 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod tereny komunikacji.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV, w którym obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

2) zakaz składowania na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwicy terenu miejsca składowania;

3) zakaz sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3 m.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) drogi oznaczone symbolami: KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;

2) drogi wskazane w pkt 1, zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

3) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 6 m dla dróg wewnętrznych o długości nie większej niż 45 m i obsługującej maksymalnie 4 działki.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

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

2) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla:

   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,

   b) zabudowy usługowej lub lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, realizujących usługi z zakresu handlu – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,

   c) zabudowy usługowej lub lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, realizujących pozostałe usługi (bez usług sportu i rekreacji oraz publicznych usług oświaty) – 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej,

   d) usługi sportu i rekreacji oraz publicznych usług oświaty – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej.

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

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

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD.

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

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) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

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

2) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.

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;

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

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 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. 7 pkt 3.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemów poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych 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. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN**, **3MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.

2. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **4MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, rozumiana jako zaplecze działki budowlanej z możliwością lokalizacji: dróg wewnętrznych, dojść i dojazdów, stanowisk postojowych oraz elementów infrastruktury technicznej.

3. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach, o których mowa w ust. 1 wyklucza się prowadzenie działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową.

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

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,4 dla działki budowlanej.

5. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 4MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej.

6. 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 wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;

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

5) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m^2 z zastrzeżeniem pkt 7;

7) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 6:

   a) pod drogę wewnętrzną,

   b) pod urządzenia infrastruktury technicznej

   c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 6,

   d) w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu określonego w pkt 6.

8) obsługa komunikacyjna:

   a) terenu 1MN – z drogi publicznej o symbolu 2KDD przy czym dopuszcza się obsługę z drogi publicznej o symbolu KDZ poprzez teren 5MNU;

   b) terenu 2MN – z dróg publicznych o symbolach 2KDD, 3KDD i 2KDL (położonej częściowo poza granicami planu), przy czym dopuszcza się obsługę z drogi publicznej o symbolu KDZ poprzez tereny 5MNU, 1MN i 4Wr;

   c) terenu 3MN – z dróg publicznych o symbolach 2KDD i 2KDL (położonej częściowo poza granicami planu), przy czym dopuszcza się obsługę z drogi publicznej o symbolu KDZ poprzez tereny 4MNU i 3Wr;

   d) terenu 4MN – z dróg publicznych o symbolach 2KDL (położonej częściowo poza granicami planu) i 3KDD.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 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: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa**, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, 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 dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,5 dla działki budowlanej.

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

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

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

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

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

5) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m^2 z zastrzeżeniem pkt 7;

7) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 6:

   a) pod drogę wewnętrzną,

   b) pod urządzenia infrastruktury technicznej,

   c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 6,

   d) w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu określonego w pkt 6.

8) obsługa komunikacyjna:

   a) terenu 1MNU – z dróg publicznych o symbolach KDZ i 1KDL,

   b) terenu 2MNU – z dróg publicznych o symbolach KDZ, 1KDL i 1KDD,

   c) terenu 3MNU – z dróg publicznych i symbolach KDZ i 2KDL,

   d) terenu 4MNU - z dróg publicznych o symbolach KDZ, 2KDL i 2KDD,

   e) terenu 5MNU – z dróg publicznych o symbolach KDZ i 2KDD.

4. 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%.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **UP – usługi publiczne**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków usług publicznych, budynków służących obsłudze funkcji usług publicznych, budowli, w tym terenowych obiektów sportu i rekreacji wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.

2. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75% działki budowlanej;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,3 dla działki budowlanej.

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

1) maksymalna wysokość budynków i budowli – 10 m;

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

3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków – 3;

4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;

5) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i 1KDD.

4. Dla terenu, o którym 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 terenów oznaczanych symbolami: **1Wr, 2Wr, 3Wr, 4Wr – rowy odwadniające**.

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

1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu;

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

3) maksymalna długość zabudowy rowu w celu realizacji mostu lub przepustu – 8 m z zastrzeżeniem, że dla jednej działki budowlanej może zostać zrealizowany maksymalnie jeden taki obiekt;

4) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych 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%.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi.

2. W terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się, szerokość w liniach rozgraniczających terenu o symbolu KDZ – od 12,0 m do 26 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 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: **1KDL, 2KDL – drogi publiczne klasy lokalnej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się, szerokość w liniach rozgraniczających terenów o symbolu:

1) 1KDL – od 1,0 m do 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KDL – od 1,0 m do 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;

4. 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 terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi oraz drogowymi obiektami budowlanymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się, szerokość w liniach rozgraniczających terenów o symbolu:

1) 1KDD – do 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KDD – od 10,0 m do 14,2 m z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;

3) 3KDD – 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

4. 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%.

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 98.LIV.2022
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 27 września 2022 r.

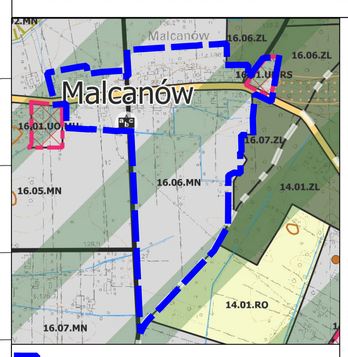
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "MALCANÓW MAZOWIECKA - JEŹDZIECKA"

SKALA 1:1000

0 50 100 150 200 250 m

1MNU
2MNU
3MNU
4MNU
5MNU
1MN
2MN
3MN
UP
1KDD
1KDL
2KDL
2KDD
3KDD
KDZ
1Wr
2Wr
3Wr
4Wr

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA



OZNACZENIA

I. OGÓLNE
- Granice obrębów
- Granica obszaru objętego zmianą studium

II. STRUKTURA OSADNICZA
- Zakręt Ważniejsze miejscowości

III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
- MN Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- RO Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- Teren lasów
- U Teren przeznaczony na cele usługowe (U-usługi komercyjne, UP-usługi publiczne, UO-usługi oświaty, UK-usługi publiczne z adaptacją obiektu kościoła, UC-usługi wielkopowierzchniowe)

IV. OCHRONA ŚRODOWISKA
1. Formy ochrony przyrody
- Granica strefy ochrony urbanistycznej w WOCHK
- Korytarz ekologiczny
2. Inne
- Inne cieki i rowy melioracyjne

VI. OCHRONA KONSERWATORSKA
- Stanowisko archeologiczne
- Stanowisko archeologiczne jako punkt

VII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA
2. Układ ponadlokalny
- 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
- 12 zwymiarowane odległości w metrach
- pasy technologiczne napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV

Przeznaczenie terenów:

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- UP Teren usług publicznych
- KDZ Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- Wr Tereny rowów odwadniających

ELEMENTY INFROMACYJNE

- oś przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - cały obszar objęty planem

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 98.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 i 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 załącznik …..		Uwagi
						Uwaga uwzględ-niona	Uwaga nieuwzględ niona	Uwaga uwzględ-niona	Uwaga nie-uwzględ-niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Mazowiecka - Jeździecka”, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24.03.2022 r. do 14.04.2022 r. – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna										
1.	11.04.2022	Osoba fizyczna	Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na działkach w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV. W przypadku braku możliwości dopuszczenia zabudowy jw., wyłączenie działki nr 263/6 z planu.	działki ew. nr 263/1, 263/3 obręb Malcanów	KDZ – droga publiczna klasy zbiorczej 3MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa		tak		tak	Wskazanie pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV w granicach m.in. działki nr 263/6 wynika z obecnie występujących ograniczeń dotyczących możliwości zagospodarowania tego terenu. Na rysunkach miejscowych planów obowiązujących na terenach przyległych do niniejszego planu (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia” oraz miejscowy plan pn. „Malcanów Akacjowa”) linia ta również jest wskazana wraz z pasem technologicznym. Niezasadne jest zatem jej usunięcie. Pozostawienie w niniejszym planie pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej będzie się wiązało z ustaleniem jednolitych zasad dla całej linii wskazanej w tych trzech planach. Zatem w przypadku jej skablowania, zmianie będą podlegać wszystkie trzy plany miejscowe. Plan miejscowy powinien uwzględniać wszystkie ograniczenia i uciążliwości wynikające z generowanych pól elektromagnetycznych dlatego usunięcie strefy będzie możliwe dopiero po faktycznej likwidacji linii elektroenergetycznej. Plan sporządza się w granicach ustalonych w uchwale

										inicjującej procedurę planistyczną.
2.	28.04.2022	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej	Część obszaru planu miejscowego	1MN (obecnie teren 1MN), 2MN (obecnie teren 5MNU) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		tak		tak	Nie uwzględniono w zakresie całości terenu 2MN. W obrębie terenu 2MN przy drodze powiatowej Nr 2709 (ul. Mazowiecka) znajduje się dość luźna zabudowa siedliskowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej w głąb terenu, który jest w większości terenem niezainwestowanym jest niezasadne. Usługi dopuszczone zostaną na działkach położonych wzdłuż drogi powiatowej
3.	29.04.2022	Osoby fizyczne	Zlikwidowanie w mpzp drogi oznaczonej jako 3KDL.	działka ew. nr 264/1, 264/2 obręb Malcanów	3MN (obecnie teren 2MN) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2KDL, 3KDL – drogi publiczne klasy lokalnej		tak		tak	Nie uwzględniono w zakresie całkowitej rezygnacji z realizacji drogi oznaczonej jako 3KDL. Zaplanowano zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających drogi 3KDL. Połączenie ulicy Wierzbowej z ulicą Jeździecką jest najbardziej uzasadnione ekonomicznie i społecznie właśnie przez istniejącą działkę drogową nr 427 będącą własnością gminy Wiązowna, co generuje w projekcie planu powstanie terenu 3KDL na działce ewidencyjnej 264/2. Zaproponowane rozwiązanie komunikacyjne jest niezbędne do zapewnienia drożności komunikacyjnej terenów przewidzianych w projekcie planu oraz okolicznych terenów wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
4.	29.04.2022	Osoba fizyczna	1. Zmniejszenie obszaru 3MN i przeznaczenie odjętej części na użytek ekologiczny (Ad 7.9 prognozy)	Część obszaru planu miejscowego	3MN (obecnie teren 2MN) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		tak		tak	Takie działanie nie jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obecnie nie istnieje tu użytek ekologiczny.

			2. Zmiana przeznaczenia obszaru 5MN na użytek ekologiczny (Ad 7.9 prognozy)	Część obszaru planu miejscowego	5MN (obecnie teren 4MN) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		tak		tak	j.w.
			3. Zlikwidowanie drogi oznaczonej jako 3KDL i przeznaczenia obszaru na użytek ekologiczny (Ad 7.9 prognozy)	Część obszaru planu miejscowego	3KDL (obecnie teren 3KDD) – teren drogi publicznej klasy lokalnej		tak		tak	Takie działanie nie jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obecnie nie istnieje tu użytek ekologiczny. Połączenie ulicy Wierzbowej z ulica Jeździecką najbardziej uzasadnione ekonomicznie i społecznie jest właśnie poprzez istniejącą działkę drogową nr 427 będącą własnością gminy Wiązowna, co generuje w projekcie planu powstanie terenu 3KDL na działce ewidencyjnej 264/2. Zaproponowane rozwiązanie komunikacyjne jest niezbędne do zapewnienia drożności komunikacyjnej terenów przewidzianych w projekcie planu oraz okolicznych terenów wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
			4. Rezygnacja z przeznaczenia części położonej na południe od rowu 4Wr obszaru oznaczonego jako 2KDD na drogę dojazdową i przeznaczenia na użytek ekologiczny (Ad 7.9 prognozy)	Część obszaru planu miejscowego	część 2KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej		tak		tak	Takie działanie nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obecnie nie istnieje tu użytek ekologiczny.
			5. Wprowadzenie zapisów zapobiegających rozszerzaniu przez deweloperów i inwestorów pojęcia „zabudowa jednorodzinna”.	Cały obszar planu miejscowego	-		tak		tak	Zapisy tekstu planu dopuszczają możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, co zostało określone w przeznaczeniu poszczególnych terenów. Wskazane zapisy wykluczają możliwość lokalizacji innych form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym bliźniaczej, szeregowej lub grupowej. Możliwość zlokalizowania dwóch lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wynika z przepisów ustawy Prawo budowlane.

			6. Uzupełnienie zapisów dla terenów MN i MNU o zapisy o konieczności sytuowania nowych budynków i części dobudowywanych z zachowaniem jednolitej linii zabudowy (pierzei) w ramach ciągu ulicznego.	Część obszaru planu miejscowego	1MN (obecnie teren 2MNU), 2MN (obecnie teren 1MN, 5MNU), 3MN (obecnie teren 2MN), 4MN (obecnie teren 3MN) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa		tak		tak	W zurbanizowanej części planu zabudowa nie ma charakteru zabudowy pierzejowej, zatem wprowadzanie zapisu nakazującego usytuowanie nowych budynków i części dobudowywanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy jest niezasadne.
			7. Uzupełnienie zapisów dla terenów MN i MNU o zapisy o konieczności sytuowania nowych budynków i części dobudowywanych z zachowaniem jednolitej wysokości kondygnacji i dachów niepłaskich w ramach ciągu ulicznego.	Część obszaru planu miejscowego	1MN (obecnie teren 2MNU), 2MN (obecnie teren 1MN, 5MNU), 3MN (obecnie teren 2MN), 4MN (obecnie teren 3MN) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa		tak		tak	W zurbanizowanej części planu zabudowa nie ma charakteru zabudowy pierzejowej, a dachy budynków mają różną konstrukcję i nachylenie, zatem wprowadzanie ww. zapisów jest niezasadne.
			8. Uzupełnienie zapisów dla terenów MN i MNU o zapisy o konieczności stosowania jednolitych i estetycznych ogrodzeń posesji, najlepiej wg wzorców opracowanych prze Urząd Gminy, w ramach ciągu ulicznego bądź rezygnacji z takich ogrodzeń.	Część obszaru planu miejscowego	1MN (obecnie teren 2MNU), 2MN (obecnie teren 1MN, 5MNU), 3MN (obecnie teren 2MN), 4MN (obecnie teren 3MN), 5MN (obecnie teren 4MN) - zabudowa mieszkaniowa		tak		tak	Przepisy ustawy krajobrazowej nie zezwalają na wprowadzanie takich ustaleń do treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

					jednorodzinna, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa					
			9. Uzupełnienie planu o wymogi dotyczące stosowania oświetlenia ulicznego spełniającego wymogi ochrony przed zanieczyszczeniem światłem i ochrony fauny (automatyczne włączanie/wyłączanie, czujki ruchu, odpowiednia barwa światła i moc)	Cały obszar planu miejscowego	-		tak		tak	Przedmiotowe regulacje nie stanowią zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
			10. Uzupełnienie planu o budowę w przyszłości szlaku rowerowego (DDR) wzdłuż ulicy Jeździeckiej i Żwirowej	Cały obszar planu miejscowego	-		tak		tak	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala linie rozgraniczające dróg, w granicach których może zostać zlokalizowany szlak rowerowy. Natomiast treść uwagi dotyczy budowy szlaku rowerowego (DDR), a to nie jest przedmiot ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
			11. Uzupełnienie planu o wymóg obsadzenia drzewami przydrożnymi dróg 1KDL, 2KDL, 4KDD, a także – uzupełniająco – krzewami przydrożnymi.	Część obszaru planu miejscowego	1KDL, 2KDL – drogi publiczne klasy lokalnej		tak		tak	Nie jest to przedmiot ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku zamiaru realizacji wskazanego zamierzenia, należałoby je wykonać na działkach prywatnych, a to jest nieuzasadnione. Uwaga nieprecyzyjna w odniesieniu do terenu 4KDD, który nie występuje w granicach planu.

			12. Zmiana minimalnej powierzchni działek dla terenów 3MN, 5MN z 1200 na 2000 m kw. i zmiana minimalnego frontu działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości.	Część obszaru planu miejscowego	3MN (obecnie teren 2MN), 5MN (obecnie teren 4MN)- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		tak		tak	Ustalenie w planie miejscowym minimalnej powierzchni działek, jak i minimalnej szerokości działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów 3MN, 5MN jest zgodne z wytycznymi zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego nie znajdujemy uzasadnienia co do zwiększenia tych parametrów. Co więcej struktura podziałów może wykluczyć z zabudowy działki wąskie o wzdłużnym ułożeniu.
Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Mazowiecka - Jeździecka”, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30.06.2022 r. do 25.07.2022 r. – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna										
1.	11.08.2022	Osoby fizyczne	Zlikwidowanie w mpzp drogi oznaczonej jako 3KDD.	działki ew. nr 264/2, 264/1 obręb Malcanów	3KDD – droga publiczna klasy dojazdowej		tak		tak	Połączenie ulicy Wierzbowej z ulicą Jeździecką jest najbardziej uzasadnione ekonomicznie i społecznie właśnie przez istniejącą działkę drogową nr 427 będącą własnością gminy Wiązowna, co generuje w projekcie planu powstanie terenu 3KDD na działkach ewidencyjnych 264/1, 264/2. Zaproponowane rozwiązanie komunikacyjne jest niezbędne do zapewnienia drożności komunikacyjnej terenów przewidzianych w projekcie planu oraz okolicznych terenów wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zaprojektowanie właściwego układu komunikacyjnego już na tym etapie, kiedy teren objęty projektem miejscowego planu i okoliczne tereny powoli się urbanizują, umożliwi w przyszłości zapewnienie optymalnej obsługi tych terenów. Procedura ZRID jest szczególnym trybem przewidzianym w prawie w zakresie przygotowywania i realizacji inwestycji drogowych. W obecnej sytuacji brak jest zatem uzasadnienia do likwidacji drogi 3KDD w projekcie planu, w sytuacji gdy jej powstanie jest uzasadnione.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 98.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

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 ze zm.) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców 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 rozgraniczających tych 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 ze zm.), przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej;

3) 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. 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. 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 98.LIV.2022
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 27 września 2022 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Mazowiecka - Jeździecka” sporządzony został na podstawie uchwały Nr 6.XXX.2021 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Mazowiecka - Jeździecka”. 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 nienaruszający polityki przestrzennej gminy określonej 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.

Celem sporządzonego planu jest ustalenie zasad zabudowy i przeznaczeń terenu przy uwzględnieniu istotnych uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa i ustaleń dokumentów nadrzędnych.

Obszar planu zajmuje powierzchnię ok. 36 ha i położony jest w południowej części obrębu geodezyjnego Malcanów. Zachodnią granicę planu stanowi droga publiczna (droga gminna nr 270831W - ul. Jeździecka), od strony południowej granica planu biegnie po granicy obrębu ewidencyjnego Malcanów, a od strony wschodniej gruntami ewidencyjnie leśnymi.

Północna część obszaru analizowanego obejmuje teren miejscowości Malcanów - zabudowa, posiadająca charakter głównie siedliskowy, skoncentrowana jest wzdłuż drogi powiatowej nr 2709W (ul. Mazowiecka). Charakter tej zabudowy podlega stopniowemu przekształcaniu w tereny średnio intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nowa zabudowa powstająca w obrębie tego obszaru to przede wszystkim budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej. W granicach terenu objętego uchwałą zlokalizowane są również budynki użyteczności publicznej (OSP Malcanów, sklep spożywczy). W południowej część obszaru dominują tereny niezainwestowane - zgodnie z ewidencją gruntów i budynków to w większości użytki rolne klas IV-VI oraz grunty zadrzewione i zakrzewione, a także rowy.

Obowiązujące Studium ustala dla obszaru objętego planem wiodący kierunek rozwoju - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (na rysunku Studium tereny o symbolu 16.02.MN, 16.03.MN, 16.05.MN, 16.06.MN - przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne), przy czym ustalenia ogólne Studium wskazują, że na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN, mogą być realizowane nieuciążliwe usługi. Według ustaleń Studium północno-wschodnia część obszaru planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 16.01.UR,RS - opisanego, jako teren wskazany pod zabudowę usług publicznych oraz usług sportu i rekreacji.

Uwzględniając ww. ustalenia Studium, główną funkcję mieszkaniową w obszarze planu uzupełniono terenami MNU, umożliwiającymi (oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) realizację usług nieuciążliwych wzdłuż głównej osi komunikacyjnej (ul. Mazowiecka - droga publiczna o symbolu KD-Z) oraz wzdłuż dróg publicznych – ul. Jeździecka (droga publiczna o symbolu 1KDL) i ul. Żwirowa (droga publiczna o symbolu 2KDL). Z racji wiodącej funkcji mieszkaniowej obszaru, wyrażonej w Studium, tereny umożliwiające wprowadzenie zabudowy usługowej mają nieuciążliwy charakter, uzupełniający podstawową funkcję mieszkalną. Natomiast wskaźniki i parametry tej zabudowy w większości odpowiadają wskaźnikom i parametrom zabudowy mieszkaniowej tak, aby ogólny charakter zabudowy usługowej wtapiał się w krajobraz strefy mieszkaniowej tego rejonu gminy.

Projekt planu przewiduje przebieg nowej drogi publicznej 2KDD, która stworzy możliwość rozwoju zabudowy terenów o dużym potencjale inwestycyjnym.

Obszar objęty projektem planu będzie kontynuacją obowiązujących już na terenie wsi Malcanów i sąsiednich wsi uchwalonych miejscowych planów pn. „Malcanów Akacjowa”, „Malcanów Jeździecka – Letnia” oraz „Dzieciniec – Malcanów”.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 3 października 2008 roku 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 tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie gminy, gdzie następuje rozwój tego typu zabudowy, z wytyczonym podstawowym układem dróg publicznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – wodociągów, elektroenergetyki i telekomunikacji; terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (nieuciążliwej), mających spełniać funkcję centro twórczą obszaru, planowanych w niewielkim zakresie wzdłuż głównej osi komunikacyjnej planu i częściowo w sąsiedztwie skrzyżowań z drogami publicznymi; terenu usług publicznych, odpowiadającemu istniejącemu użytkowaniu i jednocześnie umożliwiającemu rozwój funkcji usług publicznych, w tym terenowych obiektów sportu i rekreacji w granicach określonych planem; terenów rowów odwadniających, jako formy zagospodarowania umożliwiającej odprowadzenie nadmiaru wód z obszaru planu i poprawiających warunki gruntowo - wodne w sąsiedztwie obszarów, które będą podlegać stopniowej urbanizacji; zaplanowano ponadto tereny komunikacji służące obsłudze terenów zabudowy. Ustalone w planie przeznaczenie jest kontynuacją rozwijających się funkcji przedmiotowego obszaru;

- odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. zaplanowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub nieuciążliwa zabudowa usługowa (w ograniczonym zakresie), a także usługi publiczne nie powinny powodować konfliktów społecznych ze względu na to, iż dopełnią istniejącą i powstającą zabudowę (w przeważającym stopniu mieszkaniową) w analizowanym 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. Biorąc pod uwagę ewentualność lokowania zabudowy usługowej w wybranych miejscach, w planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. jednolitą, dla wszystkich typów zabudowy, stonowaną kolorystykę elewacji budynków, tradycyjne kolory dachów pochyłych oraz niską i ekstensywną zabudowę. W obszarze planu na działkach na których znajdują się budynki użyteczności publicznej (OSP Malcanów, sklep spożywczy) również tu ustalenia planu dążą do tego, aby forma i kolorystyka budynków usługowych korespondowała z otaczającą zabudową. Dla percepcji krajobrazu istotne jest ustalenie zachowania na działkach budowlanych dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie, której możliwa będzie realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa na odbiór wizualny przestrzeni.

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 większości przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie 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 realizacji przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony jakości wód, w tym regulacji dotyczących gospodarki wodno- ściekowej. Wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowalnych będzie służył ochronie stanu ilościowego wód. W obrębie tych terenów możliwa będzie retencja wód opadowych, co wpłynie na ograniczenie spływu tych wód do zbiorników powierzchniowych, w tym wód płynących.

W obszarze planu nie występują grunty rolne ani leśne, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Obszar planu położony jest w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Poza tym, w granicach planu nie występują obiekty 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 szeroko 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 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 do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W planie uwzględniono przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia oraz związane z ich obecnością zagrożenia i uciążliwości dla zdrowia ludzi (szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych) - ustalono pasy technologiczne szerokości po 5,5 m od osi przebiegu tych linii, w których wprowadzono m.in. zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Ponadto nie przewidziano w planie wprowadzania dodatkowych ustaleń dotyczących wymagań 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.

Należy podkreślić, iż w obszarze planu nie występują również zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami tj. obszar ten nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, a także nie jest w szczególny sposób zagrożony pożarami ze względu na brak w sąsiedztwie łatwopalnych obiektów typu zwarta, drewniana zabudowa czy zwarte kompleksy leśne.

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.

5) **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, telekomunikacja) 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 publicznych ciągów komunikacyjnych, zaopatrzonych w wodociąg i energię elektryczną w głąb terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową. Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było analizowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia ww. projektu planu. Prognoza 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 kanalizacji, 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.

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

7) **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.

8) **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, z tymczasową możliwością stosowania rozwiązań indywidualnych), 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, przy czym dopuszczono ich realizację również na innych terenach (w przypadku gdy brak jest możliwości realizacji tych obiektów w ww. terenach dróg).

9) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** - po podjęciu uchwały intencyjnej zawiadomiono w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Projekt planu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz zapewniono możliwość składania uwag. Uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Wiązowna.

10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur pianistycznych** - na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

11) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** - sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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.

Ustalenia planu nie uwzględniają również wymagań **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**, gdyż w obszarze planu nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej i elementy dziedzictwa kulturowego.

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 miało możliwość 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 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 spowoduje koszty związane z realizacją tych inwestycji. 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 przepisami 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 uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Mazowiecka - Jeździecka" zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa