UCHWAŁA NR 99.LIV.2022
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 27 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela Dębów część B”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z uchwałą Nr 66.XXXIX.2017 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela Dębów”, zmienioną uchwałą Nr 83.XXVII.2020 Rady Gminy Wiązowna z dnia 3 listopada 2020 r. stwierdzając brak naruszenia ustaleń 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. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela Dębów część B”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

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 – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

5) tereny zdrenowane;

6) zwymiarowane odległości w metrach;

7) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym i numerem, o ile zachodzi taka potrzeba, wyróżniającym go spośród innych terenów.

§ 3. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, 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;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

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

6) 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;

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

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

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

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

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

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

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

14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

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

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia ta może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

   a) realizacji elementów termomodernizacji,

   b) części podziemnych budynków,

   c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,

   d) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;

2) **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;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;

6) **usługach –** należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy przeznaczony do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, oaz rzemiosło o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN;**

2) teren zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem **UUS;**

3) tereny drogi publicznej klasy autostrady – oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDA** i **2KDA**;

4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD** i **3KDD**;

5) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny drogi publicznej klasy autostrady – KDA, oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD.

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.

3. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenów drogi publicznej klasy autostrady – KDA jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

   a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowych obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością jej nadbudowy, przebudowy i remontu,

   c) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;

   d) w przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) określa się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych:

   a) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego, szarego,

   b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych: drewna, cegły, kamienia i szkła,

   c) ustalenia lit. a nie dotyczą także elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej,

   d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, brązowego, ciemnozielonego, grafitowego,

   e) ustalenia lit. c nie dotyczą pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych: łupków, gontów, wiór, strzechy,

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

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

1) cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych dotyczące tego obszaru;

2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;

4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;

5) zakazuje się odprowadzania ścieków do gleby i wód;

6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w przypadku takiej konieczności;

7) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego nr ew. 57-69/18 zlokalizowanego w terenie 2KDA w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

2) na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala się:

   a) nakaz przebudowy elementów sieci drenarskiej w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską,

   b) nakaz zachowania 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,

   c) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód w rowach, w tym w szczególności w terenach dróg z zastosowaniem mostów lub przepustów, przy czym minimalna średnica przepustu oraz minimalne światło pionowe i poziome mostu – 1,0 m,

2) cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 215 „Subniecka warszawska” oraz jego część centralna GZWP nr 2151), gdzie obowiązują przepisy odrębne.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:

   a) sieć wodociągową,

   b) sieć kanalizacji,

   c) zaopatrzenia w gaz,

   d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

   e) sieci telekomunikacyjne i telefoniczne;

2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:

   a) zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,

   b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,

   c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,

   d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg.

   2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

   a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,

   b) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;

   c) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody służących do celów bytowych i gospodarczych;

2) odprowadzanie ścieków bytowych:

   a) odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 50 mm, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,

   b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji rozdzielczej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do gruntu) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,

b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne,

c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;

4) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu;

5) zaopatrzenie w gaz:

a) zasilanie z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

6) zaopatrzenie w ciepło poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, energii słonecznej lub stałymi paliwami ekologicznymi, jeżeli ich stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi prawa ochrony środowiska;

7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie gospodarki odpadami:

a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów w miejscu ich wytworzenia przez ich wytwórcę,

c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów w tym punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, tereny przeznaczone pod komunikację kołową oznaczone symbolami KDA, KDD;

2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym autostradą oznaczoną symbolami 1KDA i 2KDA;

3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wyznacza się na rysunku planu tereny i linie rozgraniczające drogi wewnętrznej KDW dla funkcji komunikacji kołowej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu 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 cztery działki;

6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego dla:

a) zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),

b) zabudowy usługowej obiektów handlowych – minimum 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni sprzedaży,

c) hoteli i innych obiektów zamieszkania zbiorowego – minimum 3 miejsca na każde rozpoczęte 10 miejsc noclegowych;

d) pozostałej zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce na każde 60 m^2 powierzchni użytkowej.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania i użytkowania.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

c) teren MN, znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 1,

b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2;

4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się w formie budynków wolnostojących,

b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,

c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 1,

d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
- maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,45,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – 2,

e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – ustalenia odpowiednio według §7 pkt 2,

f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12^o do 40^o z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12^o włącznie,

g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m^2, przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki budowlanej w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której jakakolwiek pozostała część nie spełnia wymogu normatywnej powierzchni,

h) dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się nowo wydzielane działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 5 m^2,

i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 6;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 17 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60^o-120^o,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna terenu MN – z dróg o symbolach: 1KDD, 2KDD i KDW oraz z drogi przylegającej do terenu od strony zachodniej, zlokalizowanej poza obszarem planu,

b) dopuszcza się obsługę terenu MN z drogi powiatowej 2701W przez tereny położone poza obszarem planu miejscowego,

c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**: ustalenia odpowiednio według § 11;

8) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%.

§ 15. Dla terenu usług oraz usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **UUS** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa oraz zabudowa usług sportu i rekreacji;

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona i izolacyjna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

c) teren UUS znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 1,

b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2,

4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) realizację usług ustala się w formie budynków wolnostojących,

b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,

c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 1,

d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
- maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,7
- maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m,

e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 2,

f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12^{o} do 25^{o} z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12^{o} włącznie,

g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m^2, przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki budowlanej w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której jakakolwiek pozostała część nie spełnia wymogu normatywnej powierzchni,

h) dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się nowo wydzielane działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 5 m^2,

i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania – ustalenia odpowiednio według § 12 pkt 6;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 2000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 25 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60^{o}-120^{o},

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna terenu UUS – z dróg o symbolach 2KDD i 3KDD oraz z drogi przylegającej do terenu od strony zachodniej, zlokalizowanej poza obszarem planu,

b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**: ustalenia odpowiednio według § 11;

8) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30 %.

§ 16. Dla terenów drogi publicznej klasy autostrady oznaczonej symbolami **1KDA** i **2KDA** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy autostrady

b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

c) tereny 1KDA i 2KDA znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1,

d) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu - co stanowi fragmenty planowanej drogi;

e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla autostrady zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

f) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w terenie 2KDA w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 9;

4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według §10 pkt 1,

b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2,

c) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

5) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 11;

6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 17. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD i 3KDD,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej,

b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym niezwiązana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

c) tereny: 1KDD, 2KDD i 3KDD w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1,

d) szerokość w liniach rozgraniczających drogi:

- 1KDD – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- 2KDD – od 10 m do 12 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,

- 3KDD – zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

f) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 1,

b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2,

c) zakazuje się realizacji obiektów niezwiązanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 11;

5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 18. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem **KDW** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym niezwiązana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

c) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1,

d) szerokość w liniach rozgraniczających – 9,0 m z poszerzeniem do 12,0 m w rejonie miejsca do zawracania,

e) minimalna szerokość jezdni 4,5 m,

f) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 1,

b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2,

c) zakazuje się realizacji obiektów niezwiązanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 11;

5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 99.LIV.2022
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 27 września 2022 r.

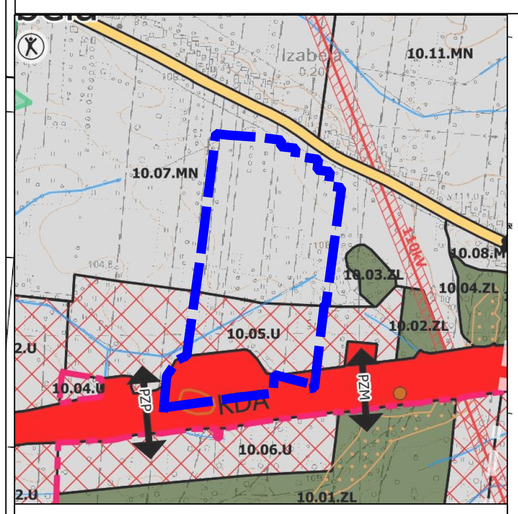
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO pn. "IZABELA DĘBÓW CZĘŚĆ B"

rysunek planu

SKALA 1:1000

0 50 100 150 200 m

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA

III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
- MN Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- 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)
- ZL Teren lasów

IV. OCHRONA ŚRODOWISKA

1. Formy ochrony przyrody
- Proponowane miejsca przejścia dla migracji fauny (PZM - zwierząt małych, PZS - zwierząt średniach, PZP - płazów)

2. Inne
- Inne cieki i rowy melioracyjne

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

VII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA

1. Układ tranzytowy
- KDA Teren projektowanej autostrady

2. Układ ponadlokalny
- Drogi klasy Z, L

3. Układ lokalny
- Drogi klasy L, D

VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- 110kV Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą pasa technologicznego

IX. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
- Tereny związane z realizacją i funkcjonowaniem projektowanej autostrady (A) i modernizowanej drogi ekspresowej (S)

LEGENDA

Obowiązujące ustalenia planu

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- AZP 59... Granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
- Tereny zdrenowane
- 10 Zwymiarowane odległości w metrach

Przeznaczenie terenów

- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UUS Teren zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji
- KDA Tereny drogi publicznej klasy autostrady
- KDD Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW Teren drogi wewnętrznej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 99.LIV.2022
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 27 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do 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		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. „Izabela Dębów cz. B”, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26.03.2018 r. do 16.04.2018 r. – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna										
1.	od 26.04.2018 do 30.04.2018	Uwagi złożone przez grupę osób fizycznych	Wnosi o usunięcie drogi 1KDL	1KDL	*zakres części B dotyczy obecnie terenu 2KDD)		tak		tak	Zaplanowano zmianę przebiegu drogi oznaczonej w projekcie planu jako 2KDD, nie uwzględniono w zakresie całkowitej rezygnacji z realizacji drogi.
2.	27.04.2018	Uwagi złożone przez grupę osób fizycznych	Wnosi o likwidację drogi 1KDL i odstąpienie od przebudowy rowu melioracyjnego M-5	Część obszaru planu miejscowego dot. drogi oznaczonej, jako 1KDL oraz działka ew. nr 118/6 Izabela	*zakres części B dotyczy drogi 2KDD oraz działki ew. nr 118/6		tak		tak	Nie uwzględniono w zakresie całkowitej rezygnacji z realizacji drogi oznaczonej jako 1KDL (obecnie 2KDD) oraz w zakre-sie zachowania identycznego przebiegu rowu na całej jego długości z uwagi na brak jego ciągłości.
Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela Dębów cz. B”, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20.07.2020 r. do 17.08.2020 r. – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna										
1.	07.08.2020, 10.08.2020, 12.08.2020, 28.08.2020, 31.08.2020	Uwagi złożone przez osoby fizyczne	1. Wnosi o zmianę terenów oznaczonych w planie UUS1, UUS2, UUS3 na tereny pod inwestycję produkcyjno - usługowe, magazyny, jak jest to zapisane w studium uwarunkowań	Część obszaru planu miejscowego	1UUS, 2UUS, 3UUS (*zakres części B dotyczy terenu 3UUS)		tak		tak	Uwzględnienie uwagi naruszyłoby ustalenia obowiązującego studium (zgodnie ze studium teren wskazany jest pod zabudowę związaną z usługami i handlem, bez zabudowy mieszkaniowej – w studium nie jest wskazana funkcja produkcyjna). W stosunku do projektu planu z pierwszego wyłożenia, zmniejszono powierzchnię terenów, na których dopuszczono realizację usług związanych z logistyką i magazynowaniem, wynika to z przeprowadzenia ponownej analizy w związku z uwagami mieszkańców.

										W skorygowanym projekcie wyeliminowano inwestycje z zakresu logistyki i magazynowania w terenach, które posiadają odmienne uwarunkowania tj. rozdrobniona parcelacja działek, dużo mniejsza powierzchnia łączna terenu, która nie czyni go atrakcyjnym pod tego typu inwestycje oraz przede wszystkim mniejsza odległość od istniejącej zabudowy mieszkaniowej we wschodniej części planu w porównaniu z częścią zachodnią. W zachodniej części planu, na projektowanych terenach mieszkaniowych bezpośrednio sąsiadujących z terenami, na których projekt planu dopuszcza lokalizację usług z zakresu logistyki i magazynowania – przyszli mieszkańcy będą mogli podjąć świadomą decyzję o miejscu zamieszkania biorąc pod uwagę możliwe sąsiedztwo.
2.	07.08.2020, 11.08.2020	Uwagi złożone przez grupę osób fizycznych	1. Wnosi o zmianę terenów oznaczonych w planie UUS1, UUS2, UUS3 na tereny pod inwestycję produkcyjno - usługowe, magazyny, jak jest to zapisane w studium uwarunkowań	Część obszaru planu miejscowego	1UUS, 2UUS, 3UUS (*zakres części B dotyczy terenu 2UUS, 3UUS)		tak		tak	Uwzględnienie uwagi naruszyłoby ustalenia obowiązującego studium (zgodnie ze studium teren wskazany jest pod zabudowę związaną z usługami i handlem, bez zabudowy mieszkaniowej – w studium nie jest wskazana funkcja produkcyjna). W stosunku do projektu planu z pierwszego wyłożenia, zmniejszono powierzchnię terenów, na których dopuszczono realizację usług związanych z logistyką i magazynowaniem, wynika to z przeprowadzenia ponownej analizy w związku z uwagami mieszkańców. W skorygowanym projekcie wyeliminowano inwestycje z zakresu logistyki i magazynowania w terenach, które posiadają odmienne uwarunkowania tj. rozdrobniona parcelacja działek, dużo mniejsza powierzchnia łączna terenu, która nie czyni go atrakcyjnym pod tego typu inwestycje oraz przede wszystkim mniejsza odległość od istniejącej zabudowy mieszkaniowej we wschodniej części planu w porównaniu z częścią zachodnią. W zachodniej części planu, na projektowanych terenach mieszkaniowych bezpośrednio sąsiadujących z terenami, na których projekt planu dopuszcza lokalizację usług

									z zakresu logistyki i magazynowania – przyszli mieszkańcy będą mogli podjąć świadomą decyzję o miejscu zamieszkania biorąc pod uwagę możliwe sąsiedztwo.
			2. O zmianę przebiegu drogi 1KDL, zmianę przebiegu rowu melioracyjnego, tak aby został usytuowany wzdłuż drogi, przywrócenie parametrów rowu z pierwszej wersji planu z roku 2018. Przedłużenie drogi 1KDL od drogi 3KDD do drogi 7KDD.	Część obszaru planu miejscowego	1KDL, UUS2, UUS3, 6Wr, 7MN (*zakres części B dotyczy terenu UUS2, UUS3, 7KDD,7MN)		tak		tak	Zaproponowany w uwadze przebieg drogi 1KDL jest tożsamy z przebiegiem wskazanym na pierwszym wyłożeniu projektu planu – został on zmieniony w związku z przeprowadzoną ponowną analizą w zakresie zasadności tego przebiegu wynikającą także z uwag mieszkańców. Wątpliwości budziło zaprojektowanie drogi docelowo obsługującej tereny usługowe z dopuszczeniem usług logistyki i magazynowania przy istniejących zabudowaniach mieszkalnych. Częściowo intencja uwagi została uwzględniona poprzez zaprojektowanie terenu przeznaczonego pod drogę, łączącego tereny 5KDD z 7KDD – pozwoliło to na uzupełnienie obsługi komunikacyjnej terenu UUS3. Na odcinku od drogi 6KDD do drogi 7KDD szerokości rowu ulegnie zmniejszeniu.
			3. Uwzględnienie możliwości dojazdu do drogi 1KDL wszystkich dróg istniejących na mapach.	Część obszaru planu miejscowego	1KDL, 6MN, 7MN (*zakres części B dotyczy terenów 7MN)		tak		tak	Zaproponowany w projekcie planu miejscowego układ dróg publicznych, zapewnia optymalne rozmieszczenie powiązań komunikacyjnych z drogą powiatową ul. Postępu (co ok.300 m), uwzględniając potrzeby odpowiedniej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz mając na względzie możliwości finansowe gminy w zakresie pełnego urządzenia istniejących i przyszłych dróg publicznych.
3.	31.08.2020	Osoby fizyczne	Ustalenie na obszarze MPZP nowego przebiegu dróg dojazdowych w celu rozładowania na nich ruchu – zmiana statusu drogi wewnętrznej 1KDW na drogę dojazdową.	Cały obszar planu miejscowego	1KDW		tak		tak	Zaproponowany w projekcie planu miejscowego układ dróg publicznych, zapewnia optymalne rozmieszczenie powiązań komunikacyjnych z drogą powiatową ul. Postępu (co ok.300 m), uwzględniając potrzeby odpowiedniej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz mając na względzie możliwości finansowe gminy w zakresie pełnego urządzenia istniejących i przyszłych dróg publicznych.
4.	31.08.2020, 01.09.2020	Duża grupa osób fizycznych	Wprowadzenie do MPZP pasa zieleni izolacyjnej o szerokości tożsamej z linią	Część obszaru planu miejscowego	1UUS, 2UUS, 3UUS (*zakres części B		tak		tak	Z uwagi na wprowadzenie na terenach UUS zakazu lokalizacji usług z zakresu logistyki i magazynowania i zmniejszenie

			nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obszarów: 1UUS, 2UUS, 3UUS na obszarze graniczącym z zabudową jednorodzinna MN		dotyczy terenu 2UUS, 3UUS)					tym samym potencjalnych uciążliwości nie jest zasadne wprowadzenie wnioskowanego pasa zieleni izolacyjnej.
5.	31.08.2020	Osoby fizyczne	Zmiana terenów UUS1, UUS2, UUS3 na tereny pod inwestycje produkcyjne-usługowe, magazyny	Część obszaru planu miejscowego	1UUS, 2UUS, 3UUS (*zakres części B dotyczy terenu 2UUS, 3UUS)		tak		tak	Uwzględnienie uwagi naruszyłoby ustalenia obowiązującego studium (zgodnie ze studium teren wskazany jest pod zabudowę związaną z usługami i handlem, bez zabudowy mieszkaniowej – w studium nie jest wskazana funkcja produkcyjna). W stosunku do projektu planu z pierwszego wyłożenia, zmniejszono powierzchnię terenów, na których dopuszczono realizację usług związanych z logistyką i magazynowaniem, wynika to z przeprowadzenia ponownej analizy w związku z uwagami mieszkańców. W skorygowanym projekcie wyeliminowano inwestycje z zakresu logistyki i magazynowania w terenach, które posiadają odmienne uwarunkowania tj. rozdrobniona parcelacja działek, dużo mniejsza powierzchnia łączna terenu, która nie czyni go atrakcyjnym pod tego typu inwestycje oraz przede wszystkim mniejsza odległość od istniejącej zabudowy mieszkaniowej we wschodniej części planu w porównaniu z częścią zachodnią. W zachodniej części planu, na projektowanych terenach mieszkaniowych bezpośrednio sąsiadujących z terenami, na których projekt planu dopuszcza lokalizację usług z zakresu logistyki i magazynowania – przyszli mieszkańcy będą mogli podjąć świadomą decyzję o miejscu zamieszkania biorąc pod uwagę możliwe sąsiedztwo.
6.	31.08.2020	Osoby fizyczne	1. Zmiana terenów UUS1, UUS2, UUS3 na tereny pod inwestycje produkcyjne-usługowe, magazyny	Część obszaru planu miejscowego	1UUS, 2UUS, 3UUS (*zakres części B dotyczy terenu 2UUS, 3UUS)		tak		tak	Uwzględnienie uwagi naruszyłoby ustalenia obowiązującego studium (zgodnie ze studium teren wskazany jest pod zabudowę związaną z usługami i handlem, bez zabudowy mieszkaniowej – w studium nie jest wskazana funkcja produkcyjna). W stosunku do projektu planu z pierwszego wyłożenia, zmniejszono powierzchnię terenów, na których dopuszczono realizację usług związanych z logistyką i magazynowaniem, wynika to

										z przeprowadzenia ponownej analizy w związku z uwagami mieszkańców. W skorygowanym projekcie wyeliminowano inwestycje z zakresu logistyki i magazynowania w terenach, które posiadają odmienne uwarunkowania tj. rozdrobniona parcelacja działek, dużo mniejsza powierzchnia łączna terenu, która nie czyni go atrakcyjnym pod tego typu inwestycje oraz przede wszystkim mniejsza odległość od istniejącej zabudowy mieszkaniowej we wschodniej części planu w porównaniu z częścią zachodnią. W zachodniej części planu, na projektowanych terenach mieszkaniowych bezpośrednio sąsiadujących z terenami, na których projekt planu dopuszcza lokalizację usług z zakresu logistyki i magazynowania – przyszli mieszkańcy będą mogli podjąć świadomą decyzję o miejscu zamieszkania biorąc pod uwagę możliwe sąsiedztwo.
			2. Zmiana przebiegu drogi 1KDL, a co za tym idzie zmianę przebiegu rowu aby został usytuowany wzdłuż drogi oraz przywrócenie parametrów rowu z pierwszej wersji planu (2018), przedłużenie drogi 1KDL od drogi 3KDD do drogi 7KDD.	Część obszaru planu miejscowego	1KDL,UUS2, UUS3, 6Wr, 7MN (*zakres części B dotyczy terenu 2UUS, 3UUS, 6Wr i 7MN)		tak		tak	Zaproponowany w uwadze przebieg drogi 1KDL jest tożsamy z przebiegiem wskazanym na pierwszym wyłożeniu projektu planu – został on zmieniony w związku z przeprowadzoną ponowną analizą w zakresie zasadności tego przebiegu wynikającą także z uwag mieszkańców. Wątpliwości budziło zaprojektowanie drogi docelowo obsługującej tereny usługowe z dopuszczeniem usług logistyki i magazynowania przy istniejących zabudowaniach mieszkalnych. Częściowo intencja uwagi została uwzględniona poprzez zaprojektowanie terenu przeznaczonego pod drogę, łączącego tereny 5KDD z 7KDD – pozwoliło to na uzupełnienie obsługi komunikacyjnej terenu UUS3. Na odcinku od drogi 6KDD do drogi 7KDD szerokości rowu ulegnie zmniejszeniu.
			3. Uwzględnienie możliwości dojazdu do drogi 1KDL wszystkich dróg istniejących na mapach.	Część obszaru planu miejscowego	1KDL, 6MN, 7MN (*zakres części B dotyczy terenów 7MN)		tak		tak	Zaproponowany w projekcie planu miejscowego układ dróg publicznych, zapewnia optymalne rozmieszczenie powiązań komunikacyjnych z drogą powiatową ul. Postępu (co ok.300 m), uwzględniając potrzeby odpowiedniej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz

										mając na względzie możliwości finansowe gminy w zakresie pełnego urządzenia istniejących i przyszłych dróg publicznych.
7.	01.09.2020	Osoba fizyczna uwaga nr 36	Brak uzasadnienia dla różnicowania warunków zagospodarowania i przeznaczenia terenów usługowych na U i UUS. Wnosi o przyjęcie dla wydzieleń 1UUS, 2UUS i 3UUS warunków zagospodarowania jako U z uwzględnieniem specyfiki i położenia	Część obszaru planu miejscowego	1UUS, 2UUS, 3UUS (*zakres części B dotyczy terenu 2UUS, 3UUS)		tak		tak	Projekt planu miejscowego ustala przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu w granicach upoważnienia ustawowego zawartego w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zróżnicowanie przeznaczenia terenów o symbolach U i UUS wiąże się przede wszystkim z zakazem lokalizacji usług związanych z logistyką i magazynowaniem w obrębie terenów UUS. Dodatkowo, poprzez wskazanie w nazwie wydzieleń ‘usług sportu i rekreacji’ pokreślono chęć innego ukierunkowania przeznaczenia tych terenów, nie pozbywając ich podstawowego przeznaczenia (usług). W stosunku do projektu planu z pierwszego wyłożenia, zmniejszono powierzchnię terenów, na których dopuszczono realizację usług związanych z logistyką i magazynowaniem, wynika to z przeprowadzenia ponownej analizy w związku z uwagami mieszkańców. W skorygowanym projekcie wyeliminowano inwestycje z zakresu logistyki i magazynowania w terenach, które posiadają odmienne uwarunkowania tj. rozdrobniona parcelacja działek, dużo mniejsza powierzchnia łączna terenu, która nie czyni go atrakcyjnym pod tego typu inwestycje oraz przede wszystkim mniejsza odległość od istnieją-cej zabudowy mieszkaniowej we wschodniej części planu w porównaniu z częścią zachodnią. W zachodniej części planu, na projektowanych terenach mieszkaniowych bezpośrednio sąsiadujących z terenami, na których projekt planu dopuszcza lokalizację usług z zakresu logistyki i magazynowania – przyszli mieszkańcy będą mogli podjąć świadomą decyzję o miejscu zamieszkania biorąc pod uwagę możliwe sąsiedztwo.
Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela Dębów cz. B”, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 07.02.2022 do 01.03.2022 r. – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna										
1.	14.03.2022	Grupa osób fizycznych	1. Zmiana planowanego przebiegu drogi 2KDD, tak aby	Działki ew. nr 190/2, 108/3,	MN, 2KDD		tak		tak	*Z treści załącznika graficznego do uwagi wynika, że dotyczy ona m.in. działki ew.

			stworzyć możliwość powstania drugiej działki budowlanej po połączeniu działek 190/3, 108/3, 109/3 i 110/3. Właściciele ww. działek planują połączenie powierzchni w celu utworzenia działek budowlanych. Proponowana zmiana przebiegu drogi umożliwi powstanie dwóch działek budowlanych lub jednej dużej o pow. ok. 1700 m kw. Przedstawiony w projekcie MPZP przebieg drogi umożliwia powstanie tylko jednej działki budowlanej.	109/3, 110/3, 114/9, obręb Izabela						nr 190/2, a nie jak wskazano w uwadze działki ew. nr 190/3. Z treści uwagi można wywnioskować, że zmiana przebiegu drogi 2KDD ma na celu m.in. stworzyć możliwość wydzielenia więcej niż 1 działki budowlanej w terenie zabudowy mieszkaniowej (MN) – biorąc pod uwagę minimalny normatyw powierzchniowy 1000 m^2 dla nowej działki budowlanej w terenie MN oraz zmianę przebiegu drogi 2KDD (wynikającą z uwzględnienia innych uwag), powyżej drogi 2KDD powstanie teren o powierzchni ok. 1580 m^2, odpowiadający nie więcej niż jednej działce budowlanej.
			2. Zmiana planowanego przebiegu drogi 2KDD, tak aby zaistniała możliwość powiększenia powierzchni działki 117/9 do wielkości ok. 1100 m^2. Obecnie proponowany przebieg drogi dzieli ww. działkę i zmniejsza jej powierzchnię do ok. 650 m^2. W tym przypadku powstaje jednak trudny do wykorzystania obszar wydzielony z działki 118/15, pomiędzy działką 118/6 a proponowanym przebiegiem drogi.	Działka ew. nr 117/19	MN, 2KDD		tak		tak	Z treści załącznika graficznego do uwagi wynika, że dotyczy ona działki ew. nr 119/17, a nie jak wskazano w uwadze działki ew. nr 119/7. Wobec istniejących uwarunkowań uwaga jest niemożliwa do uwzględnienia w zakresie, zwiększającym powierzchnię nowej działki budowlanej o ok. 70%, do powierzchni ok. 1100 m^2 – sami wnioskodawcy zwracają uwagę na nieracjonalność swojego żądania, ponieważ generuje ono problem podobnej natury tyle, że na działce sąsiedniej tj. 118/15. Korekta przebiegu drogi 2KDD zwiększy powierzchnię docelowej działki budowlanej do 700 m^2, dając możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej zgodnie z planem.
2.	10.03.2022 11.03.2022 16.03.2022	Grupa osób fizycznych	1. Likwidacja zaplanowanej drogi 2KDD	Część obszaru planu miejscowego	2KDD		tak		tak	Uzasadnieniem planistycznym zaprojektowania drogi 2KDD jest kontynuacja rozwiązań zaproponowanych w obowiązującym planie „Izabela Dębów część A”, mających na celu stworzenie optymalnych warunków rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej tak, aby nie kanalizować całości ruchu w istniejących, często wąskich drogach , prowadzących przede wszystkim w kierunku ulicy Postępu; służy również oddzieleniu terenów usługowych od mieszkaniowych tj. terenów o odmiennym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.
			2. Przywrócenie pierwotnie planowanego rowu	Część obszaru planu			tak		tak	Z treści uwagi wynika, że dotyczy ona propozycji wskazania w taki sposób (lub

			melioracyjnego	miejscowego						zbliżony), jaki był przewidziany w projekcie planu pn. „Izabela Dębów” przed podziałem na części A i B. – tzn. wskazania jego przebiegu (obecnego i planowanego) jako terenu funkcjonalnego, ściśle wyznaczonego w przestrzeni. Brak w obecnym projekcie takiego terenu funkcjonalnego z przeznaczeniem pod rów nie oznacza możliwości jego likwidacji ponieważ projekt planu w par.10 pkt.1 ppkt.b,c. przewiduje: a) nakaz zachowania 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, b) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód w rowach, w tym w szczególności w terenach dróg z zastosowaniem mostów lub przepustów, przy czym minimalna średnica przepustu oraz minimalne światło pionowe i poziome mostu – 1,0 m, Wobec przebiegu obecnego rowu względem granic działek przewidzianych pod zabudowę (zarówno mieszkaniową, jak i usługową) niewskazanie go, jako osobny teren daje większą elastyczność w jego właściwym poprowadzeniu w przyszłości tak, aby spełniał swoje podstawowe funkcje (odwodnienie terenów), a jednocześnie nie kolidował z przyszłą zabudową.
3.	16.03.2022	Grupa osób fizycznych	1.Brak zgody na projektowany przebieg rowu w północnej części działki nr 118/15 – wnosimy by rów został zaprojektowany zgodnie ze stanem faktycznym w terenie	Część obszaru planu miejscowego	Działka ew. nr 118/15, 2KDD		tak		tak	Uwaga częściowo bezprzedmiotowa – rysunek planu nie wskazuje, aby w granicach działki był projektowany przebieg rowu; w zakresie zaprojektowania rowu zgodnie ze stanem faktycznym w terenie;
			2. zmiana przeznaczenia terenu z UUS na U i MNU oraz ustanowienie minimalnej powierzchni działki budowlanej na 1000 m^2		UUS		tak		tak	Uwzględnienie uwagi naruszyłoby ustalenia obowiązującego Studium
			3. brak zgody na projektowaną drogę 2KDD przez działkę ew. nr 118/15		2KDD		tak		tak	układ geodezyjny działek sąsiednich, a w szczególności zagospodarowania działki ew. nr 118/6 wskazuje na

										konieczność poprowadzenia drogi 2KDD w granicach wnioskowanej działki w sposób przedstawiony na rysunku planu
5.	16.03.2020	Osoba fizyczna	1. Pozostawienie rowu melioracyjnego w starym korycie i poprawę jego drożności	Część planu miejscowego	Działki ew. nr 117/19, 117/9		tak		tak	Brak w obecnym projekcie wyznaczonego terenu funkcjonalnego z przeznaczeniem pod rów nie oznacza możliwości jego likwidacji ponieważ projekt planu w par.10 pkt.1 ppkt.b,c. przewiduje: c) nakaz zachowania 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, d) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód w rowach, w tym w szczególności w terenach dróg z zastosowaniem mostów lub przepustów, przy czym minimalna średnica przepustu oraz minimalne światło pionowe i poziome mostu – 1,0 m, Wobec przebiegu obecnego rowu względem granic działek przewidzianych pod zabudowę (zarówno mieszkaniową, jak i usługową) niewskazanie go, jako osobny teren daje większą elastyczność w jego właściwym poprowadzeniu w przyszłości tak, aby spełniał swoje podstawowe funkcje (odwodnienie terenów), a jednocześnie nie kolidował z przyszłą zabudową.
			2. Zakończenie proponowanej drogi 2KDD na działce 117/19 i poprowadzenie jej działką 117/19 i 117/9 do ulicy Wspólnej przebiegającej przez Izabelę oraz poszerzenie drogi po 2 metry z każdej strony, aby spełniała ona wymogi drogi dojazdowej.		2KDD, działka ew. nr 117/19, 117/9		tak		tak	Rozwiązanie niezasadne ekonomicznie – drogę 1KDD stanowią drogowe działki gminne i do nich powinien dowiązywać się projektowany układ dróg, w tym również przebieg projektowanej drogi 2KDD;
			3. Przesunięcie drogi dojazdowej 2KDD o 20 m w kierunku autostrady		2KDD		tak		tak	Brak uzasadnienia dla przesunięcia drogi we wskazany sposób na teren usług; przebieg drogi 2KDD został skorygowany w zakresie, jaki wynika z rozpatrzonych pozytywnie uwag;

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 99.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 99.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. „Izabela Dębów część B" sporządzony został na podstawie uchwały Nr 66.XXXIX.2017 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela Dębów", zmienionej uchwałą Nr 83.XXVII.2020 Rady Gminy Wiązowna z dnia 3 listopada 2020 r. Zmiana uchwały dotyczyła podziału opracowania planu miejscowego na dwie części, co wynika z potrzeby przyjęcia dokumentu w zakresie, w jakim nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

Obszar planu obejmuje centralną część obrębu Izabela o powierzchni około 17,8 ha. Od północy granice stanowią działki położone na południe od ulicy Postępu (planem nie została objęta zabudowa położona bezpośrednio przy tej drodze), od południa teren ogranicza autostrada A2. Zachodnią granicę planu stanowi zachodnia granica działki ewidencyjnej 345 wraz z jej przedłużeniem, a od wschodu plan ograniczają działki drogowe nr ew. 118/8 i 119/1 (ul. Zorzy) oraz wschodnia granica działki ew. nr 118/15. Obecnie obszar objęty planem w dużym stopniu jest niezainwestowany i stanowi użytki rolnicze oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Wyjątek stanowi zabudowa zlokalizowana przy ulicach Aksamitnej, Zielnej i Zorzy (teren MN) – łącznie kilkanaście posesji.

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

Południowa część wsi Izabela odznacza się znacznie mniejszą ilością zabudowy niż część północna wsi. W tej części miejscowości również przyrost nowych budynków jest mniejszy niż w jej północnej części. Na taką sytuację wpływało przede wszystkim planowanie w tym rejonie autostrady A2 już od lat siedemdziesiątych XX w. Obecnie autostrada jest już użytkowana i tym samym niezbędne było ostateczne przesądzenie o przeznaczeniu poszczególnych terenów przy uwzględnieniu ustaleń przyjętego już w 2011 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Decydujący wpływ na ustalenie zaproponowanych przeznaczeń terenów miało dążenie do maksymalnego pogodzenia funkcji usługowej wyznaczonej bezpośrednio przy autostradzie, z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczoną w pozostałej części planu.

Obszar objęty planem wskazany jest głównie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji, wyznaczonej w południowej części planu, bezpośrednio przy istniejącej autostradzie. Uzupełnienie stanowią tereny dróg publicznych. Dla realizacji zagospodarowania zgodnie z planem nie były wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu wprowadza zróżnicowane ustalenia dla terenów usługowych, określone na podstawie analizy stanu istniejącego oraz lokalnych uwarunkowań, w tym odległości od istniejącej zabudowy, aktualnych cech geometrycznych działek czy odległości od autostrady. Na terenach wskazanych w Studium jako usługowe wyłączono możliwość lokalizowania obiektów związanych z logistyką i magazynowaniem, jednocześnie nadając tym terenom inne przeznaczenie, tj. tereny zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji, co ma podkreślić mniej intensywny i preferowany charakter zabudowy na tym terenie. Przyjęcie wyżej podanych, zróżnicowanych zasad zagospodarowania terenów wskazanych w Studium jako usługowe, ma na celu dostosowanie przyszłego zagospodarowania do istniejących uwarunkowań oraz jest efektem konsensusu społecznego, przyjętego zgodnie z procedurą planistyczną w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego.

Projekt planu przewiduje przebieg nowej drogi publicznej 2KDD o łącznej długości około 0,3 km. Projektowana droga umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenów przyległych i zwiększy atrakcyjność działek względem, wspomnianej wcześniej, północnej części wsi oraz będzie stanowiła naturalny podział poszczególnych typów przeznaczenia terenu.

Zgodnie z 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) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają

ustaleń 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.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w tym:

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

- odpowiednie rozwiązania w zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, tj. zaplanowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie gminy, gdzie obecnie następuje rozwój tego typu zabudowy w oparciu o decyzje administracyjne, a obszar ten posiada wytyczony podstawowy układ dróg publicznych oraz obsługiwany jest przez podstawowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – wodociągi i elektroenergetyka; terenów zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji, planowanych wzdłuż istniejącej autostrady tworzących barierę urbanistyczną pomiędzy uciążliwą funkcją drogową, a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; terenów zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, umożliwiające strefowanie zabudowy ze względu na jej potencjalne oddziaływanie na otoczenie; 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;

- odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. strefowanie zabudowy względem istniejącej autostrady od zabudowy usługowej po mieszkaniową jednorodzinną;

- 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 wpisywała się w krajobraz tej części gminy;

- sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez dostosowanie gabarytów, intensywności i kolorystyki zabudowy w obrębie poszczególnych terenów zabudowy do charakterystycznych parametrów zabudowy w tym rejonie gminy;

3) wymaganiami 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 realizacji przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej, 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 wymagające 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 części w zasięgu 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.

4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w związku ze znajdującymi się w jego granicach zabytkami archeologicznymi;

5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez ustalenie docelowego 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; sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych 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 publicznych ciągów komunikacyjnych, zaopatrzonych w wodociąg i energię elektryczną w głąb terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową;

7) z uwzględnieniem prawa 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;

8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co wynika z uzgodnień przeprowadzonych ze stosownymi organami;

9) z uwzględnieniem potrzeb 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;

10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

11) zapewnieniem 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 czterokrotnie 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. Po ostatnim wyłożeniu planu nie wpłynęły żadne uwagi;

12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – 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;

13) z uwzględnieniem potrzeb 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.

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 i opinie instytucji właściwych do uzgadniana i opiniowania planu.

Projekt planu obejmuje częściowo działki zainwestowane, położone w zasięgu infrastruktury wodociągowej i energetycznej. Obszar objęty planem posiada dostęp do dróg gminnych (istniejących i projektowanych) i drogi powiatowej. 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 częściowym dostępem do sieci komunikacyjnej, wodociągowej i elektroenergetycznej z perspektywą ich rozbudowy. Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „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.

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. Przewiduje się wydatki związane z uchwaleniem planu przede wszystkim w zakresie realizacji układu drogowego. Realizacja przedmiotowego planu będzie generowała zyski dla budżetu gminy z podatku od nieruchomości oraz z opłaty adiacenckiej i renty planistycznej.

Ponieważ procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie ustawą 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. „Izabela Dębów część B" zgodnie z art. 20 ust.1 ww. ustawy.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa