UCHWAŁA NR 113.LV.2022
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnów – Trakt Brzeski”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 102.XXXIX.2021 Rady Gminy Wiązowna z dnia 9 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnów – Trakt Brzeski”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza 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., Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnów – Trakt Brzeski”, zwany dalej planem.

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

3. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały, są:

1) rysunek planu – załącznik nr 1;

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

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, o ile przepisy niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;

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;

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

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

5) **usługach chronionych akustycznie** – należy przez to rozumieć zabudowę usługową obejmującą budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, budynki opieki społecznej, szpitale oraz budynki zamieszkania zbiorowego.

§ 3. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

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 do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

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

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

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

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

10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

13) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

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

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

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

6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

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

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

11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zwymiarowane odległości w metrach;

5) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

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

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

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

1) 1PUC, 2PUC – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) ZL – teren lasu;

3) Wr – teren rowu odwadniającego;

4) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;

5) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu o symbolu KDGP stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu o symbolu KDD 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 terenów dopuszczonych planem.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

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

2) w terenie o symbolu 1PUC, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony drogi publicznej a nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie budynku typu portiernia lub budynek ochrony o powierzchni zabudowy do 30 m^2 i maksymalnej wysokości 5 m;

3) na jednej działce budowlanej mogą zostać zlokalizowane maksymalnie dwa budynki, o których mowa w pkt 2;

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

1) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów, przy czym dopuszcza się stosowanie koloru białego;

2) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, obejmujących:

1) przedsięwzięcia związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi;

2) unieszkodliwianie odpadów wydobywczych;

3) punkty do zbierania lub przeładunku złomu.

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

4. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność lub inwestor posiada tytuł prawny.

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób by uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

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

8. 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 § 12 ust. 9 uchwały.

§ 9. Zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obszar planu znajduje się częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów o symbolach 1PUC i 2PUC – 3000 m².

2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 40 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 75° do 90°.

4. Ustalenia ust. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) drogi oznaczone symbolami KDGP i KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych w obszarze planu;

2) droga o symbolu KDGP zapewnia połączenie obszaru planu bezpośrednio z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

3) droga o symbolu KDD zapewnia połączenie obszaru planu bezpośrednio z lokalnym układem komunikacyjnym;

4) dopuszcza się wyznaczanie nowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m z uwzględnieniem pkt 5;

5) wymóg określony w pkt 4 uznaje się za spełniony w przypadku poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych do minimalnej szerokości 8 m.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

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

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

a) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej – 2 stanowiska na lokal mieszkalny,

b) dla usług, obejmujących obiekty handlowe (w tym obiekty wystawowe i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2) – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,

c) dla usług, obejmujących pozostałe obiekty – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej,

d) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na jednej zmianie lub 1 stanowisko na każde rozpoczęte 300 m^2 powierzchni użytkowej.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

2. Ustala się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami dróg, z wyłączeniem terenu lasu (ZL).

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

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

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

5. **W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków** ustala się:

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

2) rozwój kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o minimalnej średnicy 150 mm;

3) w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu.

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

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

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

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

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

8. **W zakresie zaopatrzenia w gaz** ustala się:

1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm;

2) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych.

9. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 7 pkt 3.

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

Rozdział 8.
Ustalenia szczegółowe –przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1PUC i 2PUC** – **obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2**, rozumiane jako możliwość lokalizacji budynków: produkcyjnych, składowych, magazynowych, usługowych oraz garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury, zielenią urządzoną oraz urządzeniami fotowoltaicznymi, w tym wolnostojącymi o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW.

2. Ustala się zakaz lokalizacji usług chronionych akustycznie.

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

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% działki budowlanej;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 2,0 dla działki budowlanej.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy w terenie o symbolu 1PUC – 28 m;

2) maksymalna wysokość zabudowy w terenie o symbolu 2PUC – 20 m;

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

5. W odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezwiązanej z przeznaczeniem terenu o symbolu 1PUC, ustala się:

1) dopuszczenie jej zachowania z możliwością:

a) przebudowy lub remontu,

b) rozbudowy, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy,

c) nadbudowy, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 200 m^2.

6. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10 uchwały.

7. Z zastrzeżeniem ust. 8, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów, o których mowa w ust. 1 – 3000 m^2.

8. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 7:

1) pod drogę wewnętrzną;

2) pod urządzenia infrastruktury technicznej;

3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ust. 7;

4) w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu określonego w ust. 7.

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

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

2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 uchwały.

10. 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 7%.

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

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

3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu o symbolu ZL ustala się obsługę komunikacyjną tego terenu z drogi zlokalizowanej poza granicami planu lub poprzez teren o symbolu 2PUC.

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

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **Wr – rów odwadniający**.

2. W terenie o symbolu Wr 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 – 12 m z zastrzeżeniem, że dla obsługi komunikacyjnej jednej działki budowlanej mogą zostać zrealizowane maksymalnie dwa takie obiekty.

3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu o symbolu Wr ustala się obsługę komunikacyjną tego terenu z dróg zlokalizowanych poza granicami planu lub poprzez tereny o symbolach 1PUC i 2PUC.

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

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **KDGP – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego**, rozumiana jako poszerzenie istniejącej drogi poza granicami planu, z możliwością realizacji urządzeń drogowych, drogowych obiektów budowlanych oraz wiat przystankowych, a także obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.

2. W terenie drogi o symbolu KDGP ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu drogi o symbolu KDGP zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **KDD – droga publiczna klasy dojazdowej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.

2. W terenie drogi o symbolu KDD ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenu drogi o symbolu KDD – 10 m, z miejscowym poszerzeniem, stanowiącym plac manewrowy do zawracania o wymiarach 20 m na 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

Rozdział 9.
Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 19. 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 113.LV.2022

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 27 października 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "DUCHNÓW - TRAKT BRZESKI"

rysunek planu

LEGENDA:

Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 10 zwymiarowane odległości w metrach

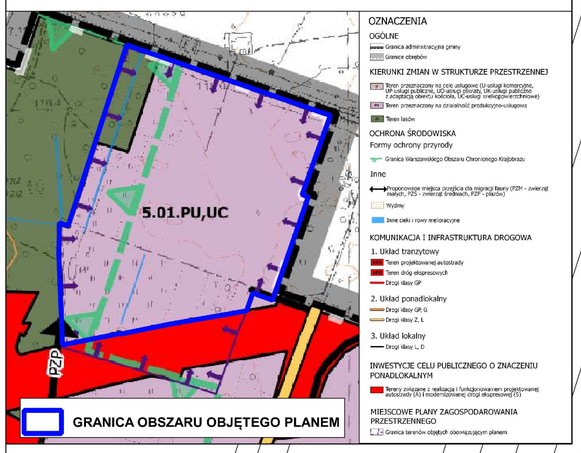
Przeznaczenie terenów:

- PUC — tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- ZL — teren lasu
- Wr — teren rowu odwadniającego
- KDGP — teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDD — teren drogi publicznej klasy dojazdowej

Elementy informacyjne planu:

- granica administracyjna Gminy Wiązowna
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- 10 zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA



OZNACZENIA

OGÓLNE
Granica administracyjna gminy
Granice obrębów

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
Teren przeznaczony na cele usługowe (U-usługi komercyjne, UP-usługi publiczne, UO-usługi oświaty, UK-usługi publiczne z adaptacją obiektu kościoła, UC-usługi sakralne)
Teren przeznaczony na działalność produkcyjno-usługową
Teren lasów

OCHRONA ŚRODOWISKA
Formy ochrony przyrody
Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
Inne
Proponowane miejsca przejścia dla migracji fauny (PZM - zwierząt małych, PZS - zwierząt średnich, PZP - płazów)
Wydmy
Inne cieki i rowy melioracyjne

KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA
1. Układ tranzytowy
Teren projektowanej autostrady
Teren dróg ekspresowych
Drogi klasy GP
2. Układ ponadlokalny
Drogi klasy GP, G
Drogi klasy Z, L
3. Układ lokalny
Drogi klasy L, D

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
Tereny związane z realizacją i funkcjonowaniem projektowanej autostrady (A1 i modernizowanej drogi ekspresowej (S)

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Granica terenów objętych obowiązującym planem

SKALA 1:1000

0 50 100 150 200 m

Układ współrzędnych PL-2000, pas 7

Źródło kopii mapy zasadniczej: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Otwocku, Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Mińsku Mazowieckim

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 113.LV.2022

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 27 października 2022 r.

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

Lp	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględ-niona	Uwaga nie-uwzględ-niona	Uwaga uwzględ-niona	Uwaga nie-uwzględ-niona	
1	12.08.2022	Panattoni Europe Sp. z o. o. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	Paragraf 8 pkt 4 projektu planu – usunięcie zapisu.	Cały obszar objęty zakresem projektu planu miejscowego	1PUC, 2PUC – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2; ZL – teren lasu; Wr – teren rowu odwadniającego; KDGP, KDD – tereny dróg publicznych.		tak		tak	Zapis uniemożliwiający przekroczenie standardów jakości środowiska poza granice nieruchomosci inwestora jest właściwy wobec planowanych funkcji oraz ich lokalizacji nieopodal istniejącej zabudowy mieszkaniowej w otoczeniu obszaru planu – adekwatne zapisy znajdują się w sąsiednim, obowiązujacym planie, na którym realizowana jest obecnie zabudowa składowa i magazynowa.
2	12.08.2022	Panattoni Europe Sp. z o. o. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	Paragraf 11 pkt 4 i 5 projektu planu – zmniejszenie minimalnej szerokości dróg wewnętrznych	Cały obszar objęty zakresem projektu planu miejscowego	1PUC, 2PUC – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym		tak		tak	Ustalona minimalna szerokość dróg nie odnosi się jedynie do potencjalnej zabudowy składowej i magazynowej - musi odpowiadać również potrzebom realizacji innych obiektów np. tzw. usług

			do 4 m (jak dla dróg p.pożarowych).		obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2; ZL – teren lasu; Wr – teren rowu odwadniającego; KDGP, KDD – tereny dróg publicznych.					wielkopowierzchniowych.
3	12.08.2022	Panattoni Europe Sp. z o. o. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	Paragraf 11 pkt 2 ppkt d projektu planu – zmniejszenie współczynnika do 1 stanowiska na 5 zatrudnionych z ograniczeniem miejsc do 50% przy realizacji transportu zbiorowego.	Cały obszar objęty zakresem projektu planu miejscowego	1PUC, 2PUC – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2; ZL – teren lasu; Wr – teren rowu odwadniającego; KDGP, KDD – tereny dróg publicznych.		tak		tak	Celem dostosowania do przyszłych potrzeb inwestycyjnych związanych przede wszystkim z logistyką wskaźnik minimalnej liczby stanowisk postojowych zostanie skorygowany w następujący sposób: „d) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na jednej zmianie lub 1 stanowisko na każde rozpoczęte 300 m^2 powierzchni użytkowej.”
4	12.08.2022	Panattoni Europe Sp. z o. o. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	Paragraf 12 pkt 5 ppkt 1 projektu planu – dopisanie możliwości korzystania ze zbiorników bezodpływowych do momentu zakończenia budowy inwestycji.	Cały obszar objęty zakresem projektu planu miejscowego	1PUC, 2PUC – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;		tak		tak	Uwaga bezprzedmiotowa – ustalenia projektu planu nie zakazują proponowanego rozwiązania.

					ZL – teren lasu; Wr – teren rowu odwadniającego; KDGP, KDD – tereny dróg publicznych.					
5	12.08.2022	Panattoni Europe Sp. z o. o. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	Paragraf 12 pkt 5 ppkt 4 projektu planu – dopisanie w pierwszym zdaniu „…. a także do zbiorników retencyjnych, rowów i innych odbiorników, za wyjątkiem ….”.	Cały obszar objęty zakresem projektu planu miejscowego	1PUC, 2PUC – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2; ZL – teren lasu; Wr – teren rowu odwadniającego; KDGP, KDD – tereny dróg publicznych.		tak		tak	Uwaga sformułowana nieprecyzyjnie – ustalenia projektu planu zawierają możliwe rozwiązania w tym zakresie (w szczególności szeroko rozumiane pojęcie zbiorników retencyjnych tzn. otwartych, zamkniętych, nadziemnych i podziemnych). tekst planu zostanie skorygowany poprzez wyłączenie zapisów dotyczących wód opadowych i roztopowych z punktu dotyczącego odprowadzania i oczyszczania ścieków.
6	12.08.2022	Panattoni Europe Sp. z o. o. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	Paragraf 13 pkt 1 projektu planu – dopisanie możliwości instalacji fotowoltaicznych na dachach obiektów bez ograniczenia maksymalnej zainstalowanej mocy.	Cały obszar objęty zakresem projektu planu miejscowego	1PUC, 2PUC – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2; ZL – teren lasu; Wr – teren rowu odwadniającego; KDGP, KDD – tereny dróg		tak		tak	Wobec braku ustaleń w Studium w zakresie wyznaczenia obszarów OZE oraz brzmienia przepisu art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uwaga odrzucona.

					publicznych.					
7	12.08.2022	Panattoni Europe Sp. z o. o. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	Paragraf 15 projektu planu – dopisanie możliwości przesunięcia trasy rowu oznaczonego jako Wr z zachowaniem zapisu, że rów należy zostawić jako funkcjonujący i otwarty.	Cały obszar objęty zakresem projektu planu miejscowego	Wr – teren rowu odwadniającego		tak		tak	Uwaga sformułowana w sposób zbyt ogólny. Przebieg rowu ustalony w planie odpowiada przebiegowi głównego rowu w terenie; powyższe oraz fakt, że rów zlokalizowany jest na skraju obszaru planu – stanowiąc na znacznej długości bufor pomiędzy terenami inwestycyjnymi a lasem – nie ma potrzeby wprowadzania zmian do projektu w tym zakresie.
8	12.08.2022	Panattoni Europe Sp. z o. o. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	Paragraf 15 pkt 2 ppkt 3 projektu planu – zmiana długości przepustu do 20 m.	Cały obszar objęty zakresem projektu planu miejscowego	Wr – teren rowu odwadniającego		tak		tak	Określona w planie maksymalna szerokość 12 m dla jednorazowej zabudowy rowu, wobec jego peryferyjnej lokalizacji w obszarze planu oraz względem nadrzędnego celu, jakim jest dbałość o utrzymanie ciągłości przepływu wody – jest wystarczająca dla planowanych funkcji.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 113.LV.2022

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 27 października 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Wiązowna rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, stanowią zadania własne gminy.

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), przy czym:

a) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 113.LV.2022
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 27 października 2022 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzenneo

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnów – Trakt Brzeski”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnów – Trakt Brzeski” został sporządzony na podstawie uchwały Nr 102.XXXIX.2021 Rady Gminy Wiązowna z dnia 9 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnów – Trakt Brzeski”. 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 z późn. zm.), 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 wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna (zwanym dalej „Studium”) przyjętym uchwałą Nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionym uchwałami: Nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., Nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., Nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz Nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Obowiązujące Studium ustala dla obszaru objętego planem wiodący kierunek rozwoju – inwestycyjny (symbol w Studium 5.01.PU,UC), przewidujący możliwość wprowadzenia zabudowy produkcyjno-usługowej oraz zabudowy związanej z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Prócz tego w Studium wskazano również kierunek nie inwestycyjny – leśny (symbol w Studium 5.01.ZL) – dla niewielkiej części obszaru objętego planem, związany z obecnością dużego kompleksu leśnego w północnej części gminy, który swym zasięgiem obejmuje północno-zachodnią część analizowanego obszaru.

Wskazany w Studium układ komunikacyjny opiera się na dwóch istniejących drogach publicznych – drodze krajowej DK92 (wcześniej oznaczonej, jako DK2), przebiegającej w kierunku wschód – zachód (przylegającej bezpośrednio do obszaru planu od strony północnej) oraz odcinkowi drogi o charakterze lokalnym tj. ulicy Bosmańskiej, prowadzącej z obszaru planu w kierunku wschodnim do dróg lokalnych, wybudowanych w ramach realizacji autostrady A2. Odcinek nowo wybudowanej autostrady przylega do obszaru planu od strony południowej. Tereny inwestycyjne w planie przylegają bezpośrednio do drogi lokalnej, wybudowanej wzdłuż autostrady, dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej obszarów przyległych.

Obszar planu objęty był dotychczas ustaleniami planu miejscowego pn. „Duchnów – Centrum Handlowe” (uchwała Nr 108.XV.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 29.09.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2015 poz. 10067 z 04.12.2015 r.) wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego LEX-I.4131.237.2015.MS1 z 29.10.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2015 poz. 8624 z 30.10.2015 r.). Dla zdecydowanej większości obszaru ww. plan przewidywał, jako przeznaczenie podstawowe, usługi i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 (symbol 2.U/UC). Umożliwiał również składowanie i magazynowanie jednak tylko, jako uzupełnienie funkcji podstawowej tzn. udział w zagospodarowaniu lub powierzchni użytkowej obiektów budowlanych o takiej funkcji mógł wynosić do 50%. Jedynie niewielki fragment planu (ok. 1,1 ha) przewidziano pod zabudowę produkcyjno-usługową z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej (symbol 3.PU). Pozostałą część stanowił teren lasu (1.ZL), stanowiący kontynuację obszarów leśnych sąsiadujących z obszarem planu (pow. ok. 1,5 ha) oraz krótki odcinek drogi publicznej (2.KD-D), w założeniu, zapewniający komunikację ul. Bosmańskiej z drogą serwisową autostrady A2.

Obszar planu zainwestowany jest w niewielkim stopniu. Zabudowę tworzy zakład produkcyjny i stacja paliw, usytuowane bezpośrednio przy Trakcie Brzeskim, oraz nieco głębiej budynek mieszkalny (wraz z towarzyszącymi zabudowaniami), którego lokalizacja w tym rejonie nie jest pożądana ze względu na uwarunkowania komunikacyjne i funkcjonalne, wynikające z ustaleń obowiązującego Studium.

Obszar planu jest częścią największej strefy aktywizacji gospodarczej w gminie Wiązowna, wskazanej w dokumentach planistycznych, której obecność wiąże się bezpośrednio z sąsiedztwem węzła „Konik”. Ustalenia niniejszego planu miejscowego mają na celu przede wszystkim

wprowadzenie nowych możliwości zagospodarowania terenów wokół dużego węzła komunikacyjnego, odpowiadających aktualnym potrzebom inwestorów. W ogólnym założeniu plan dopuszcza funkcje usługowe i produkcyjne w podobnym zakresie, jaki obecnie proponowany jest w granicach trzech sąsiednich planów miejscowych w Duchnowie, przy jednoczesnym zachowaniu możliwości realizacji tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, stosownie do ustaleń planu miejscowego pn. „Duchnów – Centrum Handlowe”.

Budowa węzła autostradowego, który zapewnia bezpośrednie połączenie z ruchem tranzytowym o znaczeniu międzynarodowym sprawiła, że obszar planu jawi się obecnie, jako atrakcyjne miejsce sytuowania przede wszystkim usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, ale również produkcją. Uchwalenie planu pozwala więc rozszerzyć obecne przeznaczenie terenów inwestycyjnych o funkcje związane z logistyką i produkcją, bez określania prymatu jakiejkolwiek z nich. Niniejszy plan pozwoli efektywniej zagospodarować teren w sposób spójny z sąsiadującymi obszarami, dla których obowiązują już plany miejscowe z podobnym przeznaczeniem.

Specyfika obszaru, wynikająca przede wszystkim z jego wyizolowanego położenia i niewielkiego zainwestowania sprawia, że w obszarze planu nie powinny występować konflikty przestrzenne – związane na przykład z sąsiedztwem kolizyjnych funkcji terenów.

W zakresie układu komunikacyjnego brak jest potrzeb projektowania nowego układu komunikacyjnego, który byłby niezbędny dla realizacji zaproponowanych funkcji. W stosunku do dotychczas obowiązującego planu skorygowano jedynie przebieg drogi gminnej, odpowiednio do przebiegu i możliwości włączenia jej do drogi lokalnej wzdłuż autostrady A2. Wyznaczenie w północnej części fragmentu obszaru pod teren drogi głównej ruchu przyspieszonego związane jest z własnością gruntu – zarządcą tego terenu jest GDDKiA.

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

Poniżej przeanalizowano:

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

1.W projekcie planu uwzględniono:

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

-określenie linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów,

-zaplanowanie poszczególnych funkcji przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań m.in. istniejącej zabudowy niezwiązanej z wiodącym przeznaczeniem terenów powinno sprawić, że nie będą one powodowały w przyszłości konfliktów społecznych,

-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 obowiązującymi ustaleniami planów sąsiednich, pozwala zakładać, 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 i pożądanych parametrów zabudowy w rejonie gminy, w którym głównym czynnikiem determinującym przyszła zabudowę jest węzeł autostradowy; 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** – poprzez wprowadzenie:

-zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej),

-zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujących: przedsięwzięcia związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi, unieszkodliwianie odpadów wydobywczych czy punkty do zbierania lub przeładunku złomu,

-zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

-ustaleń dotyczących ochrony jakości wód, w tym regulacji dotyczących gospodarki wodno-ściekowej; w obrębie terenów inwestycyjnych możliwa będzie retencja wód opadowych, co wpłynie na ograniczenie spływu tych wód do zbiorników powierzchniowych, w tym wód płynących.

W obszarze planu nie występują grunty rolne, wymagające zgody na zmianę przeznaczenia, natomiast występują grunty leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, zgodnie z art. 7 *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.* Grunty te uzyskały stosowne zgody w ramach procedury planistycznej, poprzedzającej uchwalenie planu miejscowego pn. „Duchnów – Centrum Handlowe".

Obszar planu położony jest w częściowo w zasięgu strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W granicach planu nie występują inne formy ochrony przyrody, podlegające takiej ochronie na podstawie *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.*

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

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

5)**wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – poprzez określenie zasad ochrony środowiska, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw ograniczających lub eliminujących emisję zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

6)**walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez uwzględnienie wysokich predyspozycji do lokalizowania na tym obszarze zabudowy produkcyjnej oraz składowo-magazynowej, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji usługowej – planowane funkcje są ściśle warunkowane bezpośrednim sąsiedztwem tj. przebiegiem autostrady A2 i drogi krajowej DK92, ale przede wszystkim obecnością węzła drogowego na skrzyżowaniu tych dróg, umożliwiającego praktycznie bezpośrednie włączanie się do ruchu tranzytowego bez konieczności nadmiernego obciążania lokalnych układów komunikacyjnych; zakłada się, że prawdopodobny rozwój zabudowy, a wraz z nią

rozwój infrastruktury będzie następował stopniowo, od strony istniejących ciągów komunikacyjnych, umożliwiających zaopatrzenie w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było analizowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia ww. projektu planu. Prognoza finansowa wskazała, że zakładane dochody będą stopniowo wzrastać w perspektywie dziesięciu lat do uchwalenia planu, natomiast po stronie wydatków przewidziano pełną obsługę w infrastrukturę drogową i techniczną (również kanalizację, której budowa jest zależna od rozwoju sieci poza obszarem planu). Zatem realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest uzasadniona ekonomicznie – docelowo powinna przynieść znaczy wzrost wpływów budżetowych, tym samym przyczynić się w dużej mierze do rozwoju całej gminy.

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

8)**potrzeby interesu publicznego** – poprzez wprowadzenie ustaleń planu dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem praw właścicieli działek, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych, w tym określenia zasad realizacji inwestycji celu publicznego w szczególności dróg publicznych oraz uzbrojenia terenu.

9)**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez wprowadzenie ustaleń z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wskazujących m.in. na obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, tj. wodociągów (poprzez sieć wodociągową), kanalizacji (docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków), 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 oraz dopuszczono ich realizację również na innych terenach (za wyjątkiem terenu lasu), w przypadku gdy brak jest możliwości realizacji tych obiektów w ww. terenach dróg.

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

-zamieszczenie w dniu 6 października 2021 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna oraz w prasie lokalnej, obwieszczenia Wójta Gminy Wiązowna, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnów – Trakt Brzeski” oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 29 października 2021 r. i organie rozpatrującym wnioski,

-wyłożenie projektu planu pn. „Duchnów – Trakt Brzeski” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 30 czerwca 2022 r. do 25 lipca 2022 r., poprzedzone zamieszczeniem ogłoszenia Wójta Gminy Wiązowna w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna, na oficjalnej stronie Urzędu oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, informującego społeczeństwo o wyłożeniu projektów dokumentów oraz o możliwości składania do nich uwag w terminie do 12 sierpnia 2022 r., a także o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 7 lipca 2022 r. Podano również informacje o organie rozpatrującym uwagi.

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

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

11)**zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu*

i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym poprzez zamieszczenie obwieszczeń, o których mowa w pkt I.1.10 niniejszego uzasadnienia, a także rozpatrzenie uwag, które zostały złożone w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski osób).

12)**potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z gminnej sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z gminnego ujęcia wód podziemnych. Ponadto w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez wskazanie obowiązku przestrzegania zasad odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* oraz *ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, a także ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków: bytowych docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni – wskazano oczyszczanie wstępne z zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

3.Ustalając przeznaczenie w obszarze planu ważono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Społeczeństwo uzyskało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektu planu oraz składania wniosków i uwag. W procedurze sporządzania projektu planu rozpatrzono wszystkie złożone wnioski, uwagi i opinie, zarówno instytucji właściwych do uzgadniana i opiniowania planu, jak osób fizycznych, i uwzględniono je w maksymalnym możliwym zakresie. Według danych z prognozy oddziaływania na środowisko zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają uwarunkowania fizjograficzne i potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym uwzględniają obecność obszarów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych. Uchwalenie planu wynika z potrzeby wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę obiektów produkcyjnych składów i magazynów, które stanowić będą kontynuację podobnej funkcji przyjętej w już obowiązujących miejscowych planach. Nie przewiduje się również konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu, ponieważ proponowane funkcje są rozwinięciem przeznaczenia obowiązującego już w obecnym planie miejscowym pn. „Duchnów – Centrum Handlowe”.

4.Dopuszczając możliwość sytuowania nowej zabudowy 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, a także poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy w strefie z bezpośrednim dostępem do niezbędnej sieci komunikacyjnej, adekwatnej dla planowanej zabudowy. Pełna realizacja ustaleń planu będzie wymagać rozbudowy sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej, a to z kolei będzie wiązać się z wydatkami z budżetu gminy.

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 m.in. na możliwość opracowania planów miejscowych dla obszarów objętych już planami, gdzie zmianie uległy uwarunkowania mające bezpośredni wpływ na

ustalenia tych planów oraz tam, gdzie sporządzenie planu traktowane jest, jako działanie interwencyjne, celem rozwiązania konkretnych problemów przestrzennych. Ww. opracowanie zakłada, że wraz ze wzrostem presji inwestycyjnej będzie istniała konieczność dalszego przekształcania obszarów sąsiadujących z drogami tranzytowymi (m.in. wzdłuż autostrady A2) na tereny przeznaczone pod funkcję usługową lub działalność produkcyjną, przetwórstwo, centra logistyczne trasami. Proponowane ustalenia planu odpowiadają potrzebom wyrażonym w „Analizie (…)". 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.

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 – odcinek drogi publicznej, a także spowoduje koszty związane z realizacją tej inwestycji. Docelowo wymagana będzie również realizacja inwestycji celu publicznego – budowy sieci infrastruktury technicznej (wodociągów i kanalizacji) dla terenów nowej zabudowy. Oprócz kosztów, realizacja przedmiotowego planu będzie generowała zyski dla budżetu gminy przede wszystkim z podatku od nieruchomości, a ponadto ewentualnie z opłat: adiacenckich i planistycznej.

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

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa