UCHWAŁA NR 114.LV.2022
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna część A

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 63.XXXIX.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna, zmienionej uchwałą Nr 99.LVII.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 czerwca 2018 r. oraz uchwałą Nr 47.XXII.2020 Rady Gminy Wiązowna z dnia 8 czerwca 2020 r**,** stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna" zatwierdzonego Uchwałą Nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., zmienionego uchwałami: Nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., Nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., Nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz nr 107.LIX.2018 z dnia 28 sierpnia 2018 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna część A, zwany dalej „planem".

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały sporządzonym na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załączniki graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 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. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;
2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, które dominuje na danym terenie;
3) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu pełniący rolę jedynie dopełnienia przeznaczenia podstawowego;
4) symbolu – należy przez to rozumieć symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe;

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

6) usługach – należy przez to rozumieć działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, rzemiosło oraz usługi hotelarskie, domy opieki i inna działalność związana z zamieszkaniem zbiorowym.

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;

5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

6) wymiarowanie odległości w metrach.

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

§ 4. 1 W planie ustala się:

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

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;

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

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

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

12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

1) zasady ochrony zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;

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

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią a także terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

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

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;

3) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

4) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

5) KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4 stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu 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 oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

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

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

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

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

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

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

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

3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

4) ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów MN – tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz MNU – tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

5) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Wiązowna.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 11. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych 58-69/15, 58-69/16, 58-69/17 w granicach określonych na rysunku planu.

2. Wszelkie przedsięwzięcia realizowane w strefie, o której mowa w ust.1 należy wykonywać zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 12. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 215A (część centralna Subniecki Warszawskiej).

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące tego obszaru.

3. W celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz:

1) 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;

2) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dla terenu:

1) MN – 1200 m^2;

2) MNU – 2000 m^2.

3. Ustala się minimalny front działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości – 24 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60 do 90 stopni.

5. Ustalenia ustępu 1 i 2 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej dla których ustala się minimalną powierzchnię działki na 5 m^2.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenów objętych planem z układem dróg publicznych znajdujących się poza obszarem planu poprzez dostęp do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD, KDW.

2. Dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

3. Zasady obsługi parkingowej:

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

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

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

b) dla zabudowy usługowej obejmującej obiekty handlowe – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,

c) dla zabudowy usługowej obejmującej hotele i inne obiekty zamieszkania zbiorowego – 3 miejsca na każde rozpoczęte 10 miejsc noclegowych,

d) dla zabudowy usługowej obejmującej pozostałe obiekty – 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej.

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

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

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDL, KDD, KDW.

3. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach MN i MNU pod warunkiem że nie wykluczy to możliwości ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

4. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

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

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

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej ustala się:

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

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

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

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

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych ustala się:

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

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

8. W zakresie sieci gazowej:

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

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.

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

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

Rozdział 10.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **MN – o powierzchni ok. 3,87 ha:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;

2) przeznaczenie towarzyszące:

   a) drogi wewnętrzne,

   b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

   c) zieleń urządzona;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m przy czym dla garaży, budynków gospodarczych do 6 m,

   b) dachy dla budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12° - 45°,

   c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

   d) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,

   e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,

   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m^2;

5) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 5 m^2;

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

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

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **MNU – o powierzchni ok. 3,20 ha:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;

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

3) ustala się zabudowę usługową w formie wolnostojącej, wbudowanej w budynek mieszkaniowy lub jako towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) przeznaczenie towarzyszące:

   a) parkingi,

   b) drogi wewnętrzne,

   c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

   d) zieleń urządzona;

5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m przy czym dla garaży, budynków gospodarczych do 6 m,

   b) dachy:

      - dla budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12° - 45°,

- dla budynków usługowych płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m2;

7) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 5 m^2;

8) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDL i KDW;

9) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 15%.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: **KDL – o powierzchni ok. 0,57 ha:**

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;

2) przeznaczenie towarzyszące – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

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

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: **KDD – o powierzchni 0,21 ha:**

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie towarzyszące – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

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

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: **KDW – o powierzchni ok. 0,11 ha:**

1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie towarzyszące – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

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

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa

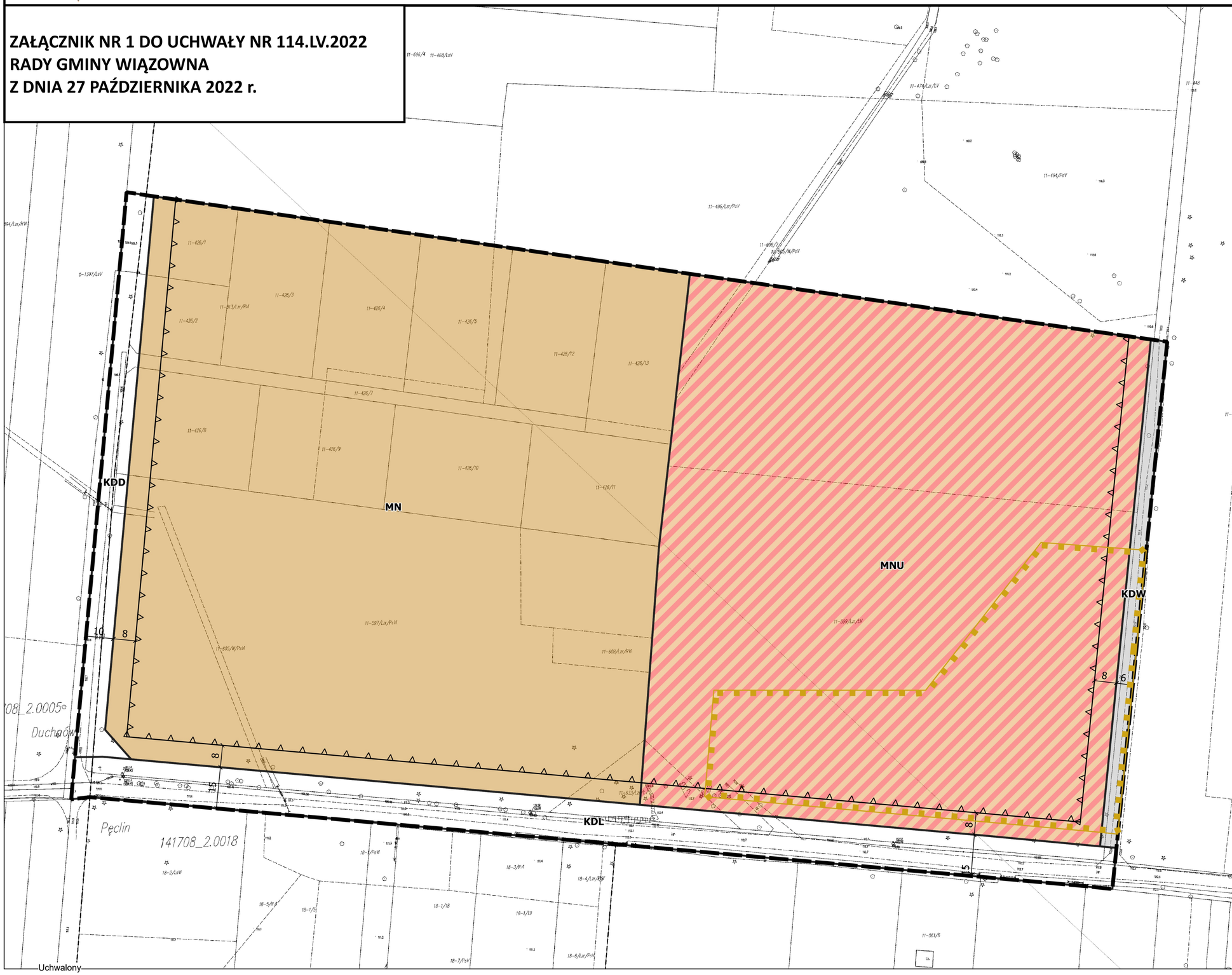
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYBRANYCH DZIAŁEK INWESTYCYJNYCH W GMINIE WIĄZOWNA CZĘŚĆ A

SKALA 1:1000

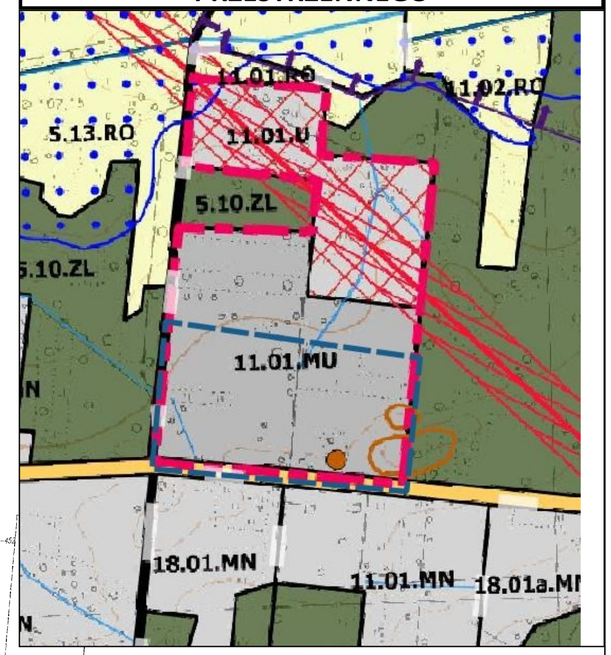
50 0 50 100 150 200 m

N

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 114.LV.2022
RADY GMINY WIĄZOWNA
Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2022 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



granica opracowania mpzp

Legenda

Obowiązujące Ustalenia Planu

- Granica obszaru objętego planem
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archologicznego
- Wymiarowanie odległości w metrach

Przeznaczenie terenów

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - MNU
- Teren drogi publicznej klasy lokalnej - KDL
- Teren drogi publicznej klasy dojazdowej - KDD
- Teren drogi wewnętrznej - KDW

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 114.LV.2022

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 27 października 2022 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna część A wraz prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 30 czerwca 2022 r. do 25 lipca 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wiązowna. W dniu 11 lipca odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyznaczonym terminie składania uwag - do dnia 12 sierpnia 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna część A oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 114.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

Na podstawie 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 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. 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 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. 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. 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. 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 114.LV.2022
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 27 października 2022 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna część A sporządzony został na podstawie Uchwały Nr 63.XXXIX.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna, zmienionej uchwałą Nr 99.LVII.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 czerwca 2018 r. oraz uchwałą Nr 47.XXII.2020 Rady Gminy Wiązowna z dnia 8 czerwca 2020 r.

Plan miejscowy składa się z niewielkiego obszaru o łącznej powierzchni około 7,95 ha, z czego około 6 ha stanowi własność gminy Wiązowna. Obszar planu miejscowego położony jest w południowej części obrębu ewidencyjnego Kąck przy zbiegu ulic Sosnowej i Nizinnej. Poza wytyczeniem istniejącego układu tych dróg wraz z ich poszerzeniem do parametrów odpowiednio drogi lokalnej (KDL) i drogi dojazdowej (KDD) w planie wytyczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MNU). Uzupełnieniem przeznaczeń terenu jest wyznaczenie drogi wewnętrznej (KDW) stanowiącej działkę gminną przy wschodniej granicy planu.

Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 215A (część centralna Subniecki Warszawskiej), oraz w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W obszarze planu występują także stanowiska archeologiczne, dla których wyznaczono wspólną strefę ochrony konserwatorskiej.

Na żadnym etapie opracowywania nie wpłynęły wnioski ani uwagi co do jego proponowanych ustaleń.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna część A opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy Wiązowna Uchwały Nr 63.XXXIX.2017 z dnia 24 kwietnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kolejno:

- 15 stycznia 2017 r. w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna oraz na tablicy Urzędu Gminy ukazało się ogłoszenie Wójta Gminy Wiązowna o podjęciu Przez Radę Gminy Wiązowna uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, w którym określono formę, miejsce i termin składania wniosków,

- zawiadomiono na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,

- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

- sporządzono prognozę skutków finansowych do projektu planu miejscowego,

- uzyskano od gminnej komisji urbanistyczno–architektonicznej pozytywną opinię o projekcie planu miejscowego,

- Rada Gminy Wiązowna podjęła uchwałę Nr 99.LVII.2018 z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 63.XXXIX.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna,

- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska na podstawie ustawy o ochronie przyrody,

- Rada Gminy Wiązowna podjęła uchwałę Nr 47.XXII.2020 Rady Gminy Wiązowna z dnia 8 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Wiązowna Nr 63.XXXIX.2017 z dnia 24 kwietnia 2017 r.w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna,

- 22 czerwca 2022 r. ukazało się ogłoszenie Wójta Gminy Wiązowna o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu a następnie wyłożono ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 30 czerwca 2022 r. do 25 lipca 2022 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego w dniu 11 lipca 2022 r.,

- w ww. ogłoszeniu wyznaczono termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 12 sierpnia 2022 r. We wskazanym terminie nie wpłynęła żadna uwaga,

- przedstawiono Radzie Gminy Wiązowna projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy;

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:

a) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,

c) wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,

d) wprowadzenie ograniczeń i obostrzeń w zakresie odprowadzenia zanieczyszczonych wód do ziemi;

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem źródeł ciepła zgodnych z przepisami odrębnymi oraz umożliwienie połączenia obszaru opracowania z układem transportowo-komunikacyjnym gminy, jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;

6) **walory ekonomiczne przestrzeni,** które uwzględniają:

a) słabe predyspozycje terenów do kontynuowania prowadzenia gospodarki rolnej na terenie,

b) wysokie predyspozycje do lokalizowania na tym obszarze zabudowy usług w tym w szczególności usług hotelowych i sportowo rekreacyjnych;

7) **prawo własności** poprzez określenie przeznaczenia terenów dla działek będących własnością gminy lub zgodnie z intencją mieszkańców;

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi w tym zakresie instytucjami;

9) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod realizację usług, pod poszerzenie dróg klasy lokalnej i dojazdowej, a także poprzez dywersyfikację rozwoju typów zabudowy na terenie gminy, umożliwiając tym samym wieloaspektowy rozwój gminy;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Gminy Wiązowna, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,

b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy,

d) dodatkowo poprzez publikację projektu planu miejscowego w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej gminy Wiązowna;

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także dodatkowo poprzez publikację projektu planu miejscowego w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna i na stronie internetowej gminy;

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie docelowego zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

1) wyznaczenie terenów przy istniejących drogach kategorii gminnej, co minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego;

2) kreowanie nowych terenów zabudowy w sposób zwarty i zintegrowany z innymi działaniami gminy dotyczącymi obsługi infrastrukturalnej oraz komunikacyjnej;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie poszerzenia terenu dla istniejących dróg publicznych celem umożliwienia realizacji chodników.

Tereny, dla których został sporządzony projekt planu miejscowego, położone są poza obszarami o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych jednakże na terenie wskazanym pod zabudowę w Studium, dla którego inne przeznaczenie jest nieuzasadnione.

Podczas procedowania planu miejscowego Wójt Gminy Wiązowna wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Sporządzenie planu miejscowego poprzedzone zostało przyjęciem zmiany studium. Plan wynika z potrzeby wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowo-usługowych oraz racjonalnego gospodarowania mieniem gminnym – z uwzględnieniem potencjału inwestycyjnego nieruchomości będących jego składową, w tym także z oczekiwań mieszkańców przy uwzględnieniu

interesu właścicieli nieruchomości sąsiednich. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie złożono uwag.

Realizacja ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość zmiany zagospodarowania części terenów jeszcze niezagospodarowanych. Realizacja zabudowy uzasadniona jest także ekonomicznie, gdyż wskazana została na terenach w części uzbrojonych. Dla infrastruktury technicznej należy zapewnić możliwość rozbudowy sieci kanalizacyjnej. Rozbudowa ta ze względu na niewielki obszar planu nie będzie wynikała z jego przyjęcia. Natomiast w przyszłości podjęte inwestycje z zakresu realizacji sieci kanalizacyjnej powinny uwzględniać przyłączenie do sieci obszarów objętych planem miejscowym. Zaproponowane przeznaczenie terenów uwzględnia również aspekt przyrodniczy i nie będzie znacząco negatywnie wpływać na środowisko oraz aspekt społeczny, poprzez przeznaczenie terenów zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Z załącznika do uchwały nr 12.XIX.2016 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 stycznia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika, że działania planistyczne powinny w pierwszej kolejności koncentrować się na „sporządzaniu planów miejscowych dla obszarów o kluczowym znaczeniu dla wzrostu potencjału inwestycyjnego gminy". Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna część A dotyczy dużej działki gminnej, dla której określenie przeznaczenia terenu jest istotne dla wzrostu potencjału inwestycyjnego gminy. Zwiększenie możliwości zagospodarowania tej działki powinno odbywać się przy uwzględnieniu interesu społecznego dlatego planem są objęte również przylegające nieruchomości prywatne. Zatem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna cześć A jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wiązowna i jego uchwalenie stanowi wyraz kontynuacji polityki przestrzennej gminy.

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. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do uchwały.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa