

Projekt

z dnia 14 kwietnia 2025 r.

Zatwierdził Wójt Gminy Wiązowna Janusz Budny

UCHWAŁA NR RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia Bis”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz uchwałą nr 8.LXXV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia Bis”, 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. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna i zmienionych 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. „Malcanów Jeździecka – Letnia Bis”, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono w części graficznej planu, sporządzonej w skali 1:1000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

3. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały, są:

- 1) część graficzna planu – załącznik nr 1;
- 2) 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 2;
- 3) dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego – załącznik nr 3.

§ 2. Ilekcć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12° włącznie;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną w części graficznej planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej dla budowy budynku, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, elementów termomodernizacji budynku, a także części podziemnych budynku oraz elementów wejść do budynku – schodów, podestów, zadaszeń, ganków i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami;

- 4) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;
- 5) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, technicznych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym łączna powierzchnia użytkowa usług o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia takiego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 70% powierzchni użytkowej usług we wszystkich obiektach na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia innego niż podstawowe, które może uzupełniać program funkcjonalny przeznaczenia podstawowego, przy czym łączna powierzchnia użytkowa usług o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchnia takiego przeznaczenia nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej usług we wszystkich obiektach na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności w zabudowie usługowej lub w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi tj. usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji; wyklucza się lokalizację usług handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego;
- 9) **usługach edukacji** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności związanej z funkcjami oświatowymi tj. realizacją: szkoły publicznej, poradni psychologiczno-pedagogicznych, zakładu opiekuńczo-wychowawczego, w szczególności: przedszkola i żłobka.

§ 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 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 związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 13) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – w zakresie dotyczącym poszerzenia istniejącej drogi zbiorczej;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz 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) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic obszarów przewidzianych pod lokalizację handlu wielkopowierzchniowego;
- 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej lub wojewódzkiej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 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 w części graficznej planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV;
- 6) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Oznaczenia w części graficznej planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

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

- 1) 1MNW, 2MNW, 3MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 1MNW-U, 2MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) MNB-UE – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług edukacji;
- 4) UE – teren usług edukacji;

- 5) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 6) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 7) 1WS, 2WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 6 stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się, że teren o symbolu KDZ stanowi teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi w części graficznej planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

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

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego i szarego, z dopuszczeniem grafiki ściennej w dowolnej kolorystyce w terenach o symbolach UE i MNB-UE;
- 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV;
- 4) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówko podobnym z uwzględnieniem pkt 6;
- 5) nakaz stosowania kolorystyki dachów pochyłych spośród odcieni kolorów: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i grafitowego;
- 6) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin lub dachy solarne (fotowoltaiczne).

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

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

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

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

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

6. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów MNW i MNW-U, jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, natomiast terenów UE i MNB-UE, jako terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

8. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV, wskazanej w części graficznej planu, dla której obowiązują ustalenia § 10 uchwały.

§ 9. Wskazuje się, że obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 5.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 10. 1. W pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV wskazanej w części graficznej planu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) zakaz nasadzeń pod napowietrzną linią elektroenergetyczną drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 3) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrzną linią elektroenergetyczną.

2. Wskazuje się, że warunki lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wymienione w ust. 1 pkt 1 w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV, powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) 1MNW, 2MNW, 3MNW, 1MNW-U, 2MNW-U – 1200 m²;
- 2) MNB-UE – 700 m²;
- 3) UE – 10 000 m².

2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 22 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°.

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

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) drogi oznaczone symbolami: KDZ, 1KDD, 2KDD i 3KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;
- 2) drogi wskazane w pkt 1 zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych zawartych w § 18 uchwały dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 6 m dla dróg wewnętrznych o długości nie większej niż 45 m i obsługujących maksymalnie 4 działki.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

- 1) zapewnienie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w zakresie zapewnienia potrzeb parkingowych dla usług edukacji dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w terenach dróg publicznych.
- 3) wskaźniki minimalnej liczby stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
 - b) dla usług z zakresu handlu – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług edukacji – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 120 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zasilanych z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

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

- 1) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci o minimalnych średnicach: 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, a także do zbiorników retencyjnych i rowów odwadniających oraz z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) w zakresie terenów dróg dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających; docelowo ustala się odprowadzanie ww. wód do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 150 mm po jej wybudowaniu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
- 3) obowiązek budowy nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako podziemnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na kablowe linie podziemne;

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

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

- 1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.

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

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

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe –przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

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

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

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

- 1) obiekty budowlane należy lokalizować z zachowaniem ustaleń §6 i §10 uchwały;
- 2) w terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy i sezonowych ogrodów kawiarnianych;
- 3) w terenie o symbolu 3MNW dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie na działkach budowlanych, w obrębie których wyznaczono pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV oraz z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskazanej w części graficznej planu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz uwzględnieniem ustaleń §10 ust.2;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, w przypadku budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
- 4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
- 5) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami §7 uchwały.

5. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §11 uchwały.

6. W terenach, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m², z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 6:

- 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 ust. 6;
- 4) w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu określonego w ust. 6.

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

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg, zgodnie z częścią graficzną planu oraz drogi położone poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS) z zachowaniem ustaleń §18 uchwały;
- 3) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami §12 ust. 2 uchwały.

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

§ 15. 1. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami: **1MNW-U i 2MNW-U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.

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

- 1) obiekty budowlane należy lokalizować z zachowaniem ustaleń §6 uchwały;
- 2) w terenach o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy i sezonowych ogrodów kawiarnianych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,5;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,02.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, w przypadku budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
- 4) geometria dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
- 5) geometria dachu budynków usługowych – dachy płaskie lub pochyłe dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 6) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami §7 uchwały.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §11 uchwały.

5. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m², z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 5:

- 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 ust. 5;
- 4) w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu określonego w ust. 5.

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

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS) z zachowaniem ustaleń §18 uchwały.
- 3) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami §12 ust. 2 uchwały.

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

§ 16.1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **MNB-UE – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza lub usługi edukacji**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi, boiskami i urządzeniami sportowymi, placami zabaw i obiektami małej architektury.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające dla terenu o symbolu MNB-UE – usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowe i administracji, rozumiane jako możliwość lokalizacji budynków usługowych, budowli wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi, boiskami i urządzeniami sportowymi, placami zabaw i obiektami małej architektury.

3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu o symbolu MNB-UE:

- 1) obiekty budowlane należy lokalizować z zachowaniem ustaleń §6 uchwały;
- 2) w terenie o symbolu MNB-UE obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz kiosków, pawilonów, przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych i urządzeń rozrywkowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenie o symbolu MNB-UE:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, w przypadku budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
- 4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;

5) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami §7 uchwały.

5. W terenie o symbolu MNB-UE ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §11 uchwały.

6. W terenie o symbolu MNB-UE ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m² z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 6:

- 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 ust. 6;
- 4) w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu określonego w ust. 6.

8. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenu o symbolu MNB-UE:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS) z zachowaniem ustaleń §18 uchwały;
- 3) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami §12 ust. 2 uchwały.

9. Dla terenu o symbolu MNB-UE ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **UE – usługi edukacji**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi, boiskami i urządzeniami sportowymi, placami zabaw i obiektami małej architektury.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające dla terenu o symbolu UE – usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowe i administracji, rozumiane jako możliwość lokalizacji budynków usługowych, budowli wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi, boiskami i urządzeniami sportowymi, placami zabaw i obiektami małej architektury.

3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu o symbolu UE:

- 1) obiekty budowlane należy lokalizować z zachowaniem ustaleń §6 uchwały;
- 2) w terenach o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz kiosków, pawilonów, przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych i urządzeń rozrywkowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenie o symbolu UE:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, w przypadku budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
- 3) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;

4) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami §7 uchwały.

5. W terenie o symbolu UE ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §11 uchwały.

6. W terenie o symbolu UE ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 10 000 m² z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 6:

- 1) pod drogę wewnętrzną;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej.

8. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenu o symbolu UE:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS) z zachowaniem ustaleń §18 uchwały;
- 3) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami §12 ust. 2 uchwały.

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

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami: **1WS i 2WS – wody powierzchniowe śródlądowe**, rozumiane jako rowy odwadniające.

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

- 1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu wody w rowach;
- 2) nakaz utrzymania rowów w formie otwartej za wyjątkiem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna długość zabudowy rowu w celu realizacji obiektu mostowego lub przepustu – 8 m, z następującymi zastrzeżeniami:
 - a) dla jednej działki budowlanej można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust,
 - b) dla zespołu działek budowlanych, obsługiwanych przez ten sam dojazd, można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust.

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

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg wskazanych w części graficznej planu.

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

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **KDZ – droga zbiorcza**, rozumiana jako poszerzenie istniejącej drogi powiatowej, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury.

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

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu drogi o symbolu KDZ, zgodnie z częścią graficzną planu.

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

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD i 3KDD – droga dojazdowa** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury.

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

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg, o których mowa w ust. 1, zgodnie z częścią graficzną planu.

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

Rozdział 10.

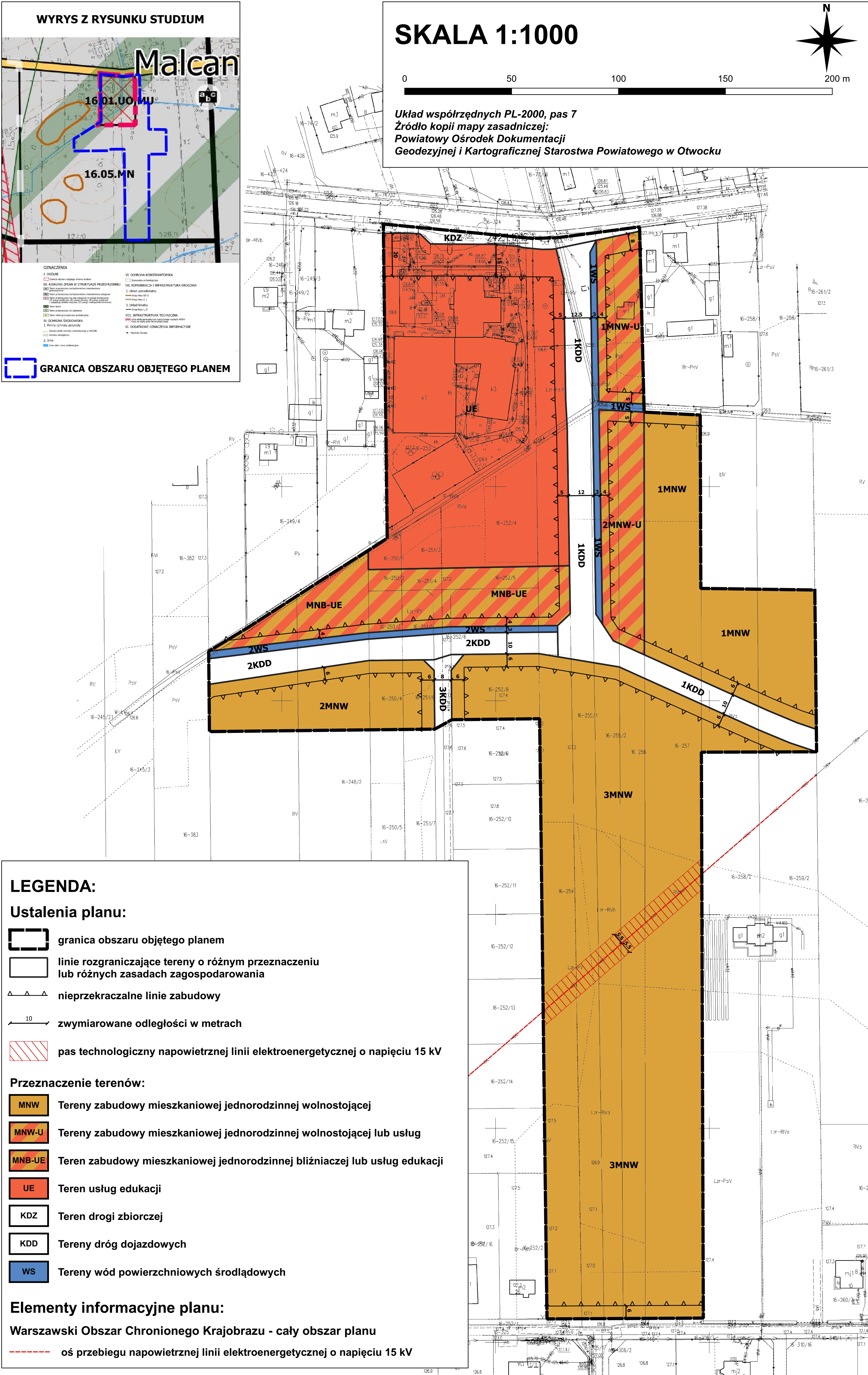
Ustalenia końcowe

§ 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.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "MALCANÓW JEŹDZIECKA - LETNIA BIS" część graficzna planu



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 (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1465 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 rozgraniczających 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 postępowaniem 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej,
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

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

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 24 kwietnia 2025 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego

Uzasadnienie
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia Bis”

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia Bis” został sporządzony na podstawie uchwały nr 8.LXXV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia Bis”. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), *rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz w sposób nienaruszający polityki przestrzennej gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna (zwanym dalej „Studium”) przyjętym uchwałą Nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionym uchwałami: Nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., Nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., Nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz Nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Obowiązujące Studium ustala dla obszaru objętego planem wiodący kierunek rozwoju – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (na rysunku Studium teren o symbolu 16.05.MN – przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne), przy czym ustalenia ogólne Studium wskazują, że na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN, mogą być realizowane nieuciążliwe usługi. Według ustaleń Studium północna część obszaru planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 16.01.UO,MU – opisanego, jako teren istniejącej szkoły wraz z terenami znajdującymi się w bezpośrednim sąsiedztwie pod funkcje mieszkaniowo – usługowe. Jest to związane z obecnością szkoły podstawowej przy ul. Mazowieckiej, której funkcjonowanie i dalszą możliwość rozbudowy przewidują ustalenia planu, poprzez wprowadzenie terenu usług edukacji (symbol UE). Dalszy rozwój funkcji oświatowych będzie możliwy także w terenie o funkcji mieszanej, oznaczonym symbolem MNB-UE, w granicach, którego będzie możliwa również realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej.

Uwzględniając ww. ustalenia Studium, wiodącą funkcję mieszkaniową w obszarze planu uzupełniono terenami MNW-U, umożliwiającymi (oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej) realizację usług nieuciążliwych, w sąsiedztwie terenów szkoły. Takie ustalenia są niejako powtórzeniem ustaleń obowiązującego planu miejscowego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia”. Z racji wiodącej funkcji mieszkaniowej obszaru, wyrażonej w Studium, tereny umożliwiające wprowadzenie zabudowy usługowej mają bardzo ograniczony zasięg i nieuciążliwy charakter, uzupełniający podstawową funkcję mieszkalną. Natomiast wskaźniki i parametry tej zabudowy w większości odpowiadają wskaźnikom i parametrom zabudowy mieszkaniowej tak, aby ogólny charakter zabudowy usługowej wtapiał się w krajobraz strefy mieszkaniowej tego rejonu gminy.

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

Poniżej przeanalizowano:

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

1.W projekcie planu uwzględniono:

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

-odpowiednie zaplanowanie funkcji terenów w optymalnym miejscu tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w rejonie gminy, gdzie następuje rozwój tego typu zabudowy, z wytyczonym podstawowym układem dróg publicznych oraz obsługiwanym przez sieci

i urządzenia infrastruktury technicznej – wodociągów i elektroenergetyki; takie przeznaczenie odpowiada ustaleniom obecnie obowiązującego na tym terenie planu miejscowego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia”; terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (nieuciążliwych) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług edukacji, mających spełniać funkcję centrotwórczą obszaru, planowanych w niewielkim zakresie wzdłuż głównych osi komunikacyjnych planu i częściowo w sąsiedztwie skrzyżowań z drogami publicznymi; ww. przeznaczenie w znacznym stopniu odpowiada ustaleniom planu miejscowego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia”; terenu usług edukacji, odpowiadającemu istniejącemu przeznaczeniu w planie pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia” oraz częściowo istniejącemu zagospodarowaniu (szkoła), a jednocześnie umożliwiającemu rozwój funkcji oświatowych w granicach określonych planem; terenów wód powierzchniowych śródlądowych, funkcjonujących, jako rowy odwadniające – jest to forma zagospodarowania umożliwiająca odprowadzenie nadmiaru wód z obszaru planu i poprawiająca warunki gruntowo – wodne w sąsiedztwie obszarów, które będą podlegać stopniowej urbanizacji; ponadto zaplanowano tereny komunikacji służące obsłudze terenów zabudowy – odpowiadają kierunkom projektowanych dróg wyznaczonych w obowiązującym planie z tym, że ich przebieg (dotyczy dróg o symbolach 1KDD i 2KDD) uległ korekcie lub przesunięciu w stosunku do obowiązujących ustaleń, co jest spowodowane zmianami własnościowymi i koniecznością zabezpieczenia nowych obszarów pod rozwój funkcji oświatowych. Ustalone w planie przeznaczenie jest kontynuacją rozwijających się funkcji przedmiotowego obszaru;

-odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. zaplanowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub nieuciążliwa zabudowa usługowa (w ograniczonym zakresie), a także usługi edukacji nie powinny powodować konfliktów społecznych ze względu na to, iż dopełnią istniejącą i powstającą zabudowę (w przeważającym stopniu mieszkaniową) w analizowanym rejonie gminy;

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

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez dostosowanie gabarytów, intensywności i kolorystyki zabudowy w obrębie poszczególnych terenów zabudowy do charakterystycznych parametrów zabudowy w tym rejonie gminy. Biorąc pod uwagę ewentualność lokowania zabudowy usługowej w wybranych miejscach, w planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. jednolitą, dla wszystkich typów zabudowy, stonowaną kolorystykę elewacji budynków, tradycyjne kolory dachów pochyłych oraz niską i ekstensywną zabudowę. W obszarze planu wyraźną dominantę stanowi budynek szkoły podstawowej, jednak również tu ustalenia planu dążą do tego, aby forma i kolorystyka budynków oświatowych korespondowała z otaczającą zabudową. Dla percepcji krajobrazu istotne jest ustalenie zachowania na działkach budowlanych dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie, której możliwa będzie realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa na odbiór wizualny przestrzeni.

W Studium nie wyznaczono na przedmiotowym obszarze przestrzeni publicznych wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – m.in. poprzez wykluczenie lokalizowania większości przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu uzbrojenia terenu i komunikacji, a także poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony jakości wód, w tym regulacji dotyczących gospodarki wodno-ściekowej. Wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych będzie służył ochronie stanu ilościowego wód. W obrębie tych terenów możliwa będzie retencja wód opadowych, co wpłynie na ograniczenie spływu tych wód do zbiorników powierzchniowych, w tym wód płynących.

W obszarze sporządzanego planu nie występują grunty wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Obszar planu położony jest w całości w zasięgu strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Poza tym, w granicach planu nie występują obiekty podlegające takiej ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzany plan miejscowy zostało przeanalizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Prognoza wskazała brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko. Potwierdziła to opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, wyrażona w piśmie znak: WOŚ-III.410.972.2024.ET z dnia 23.01.2025 r. w odpowiedzi na przekazanie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opinii i uzgodnień.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze sporządzanego planu nie występują zabytki architektoniczne oraz dobra kultury współczesnej, co zostało potwierdzone brakiem reakcji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, a następnie uzgodnieniem projektu planu miejscowego w drodze postanowienia znak: SPU.5150522.2024.AOL, które wpłynęło do Urzędu Gminy Wiązowna w dniu 13.12.2024 r.

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

W planie uwzględniono przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia oraz związane z jej obecnością zagrożenia i uciążliwości dla zdrowia ludzi (szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych) – ustalono pas technologiczny szerokości po 5,5 m od osi przebiegu tej linii, w którym wprowadzono m.in. zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

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

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

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane, podobnie jak wymagania ochrony środowiska, w prognozie oddziaływania planu na środowisko. Prognoza wskazała brak istotnego negatywnego oddziaływania ustaleń planu na zdrowie ludzi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenia wskazujące sytuowanie zabudowy przede wszystkim w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy, w obszarze wyposażonym częściowo w sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, elektroenergetyka) oraz z bezpośrednim dostępem do podstawowego układu dróg publicznych (ul. Mazowiecka na północy - droga powiatowa nr 2709W oraz ul. Letnia – droga gminna nr 270833W od strony południowej obszaru planu), co powoduje obniżenie nakładów finansowych ze środków publicznych związanych z realizacją planu. Zakłada się, że rozwój zabudowy, a wraz z nią rozwój infrastruktury, będzie następował stopniowo od strony istniejących publicznych ciągów komunikacyjnych, zaopatrzonych w wodociąg i energię elektryczną w głąb terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową.

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

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, z tymczasową możliwością stosowania rozwiązań indywidualnych), elektroenergetyki (poprzez sieć elektroenergetyczną lub z indywidualnych, odnawialnych źródeł energii), gazu (docelowo poprzez sieć gazową), ciepłowniczych (z indywidualnych źródeł z wykorzystaniem paliw konwencjonalnych lub odnawialnych źródeł energii), a także telekomunikacji (poprzez sieci lub urządzenia telekomunikacyjne). Ustalono budowę nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, przy czym dopuszczono ich realizację również na innych terenach (w przypadku gdy brak jest możliwości realizacji tych obiektów w ww. terenach dróg).

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

-zamieszczenie w dniu 20 marca 2024 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wiązowna, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna, na stronie internetowej gminy tuwiazowna.pl oraz w prasie lokalnej (Przegląd Otwocki), obwieszczenia Wójta Gminy Wiązowna, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia Bis” oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w terminie do dnia 30 kwietnia 2024 r. wskazując jednocześnie organ, który będzie je rozpatrywał;

w obwieszczeniu wskazano następujące sposoby składania wniosków do planu: „*Wniosek składa się do Wójta Gminy Wiązowna, na piśmie w postaci papierowej (adres: Urząd Gminy Wiązowna ul. Lubelska 59, 05-462 Wiązowna) lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej (adres: urząd@wiazowna.pl) bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 5 września 2016 r. o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej (t. j. Dz. U. 2021 r., poz. 1797 ze zm.) lub w formie dokumentu elektronicznego (adres: ePUAP: /UrządGminyWiazowna/SkrytkaESP lub /GminaWiazowna/SkrytkaESP).*

Wzór formularza do składania wniosków dostępny jest na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna (<https://bip.wiazowna.pl>) w zakładce – Poradnik Interesanta – Planowanie Przestrzenne – Pismo Dotyczące Aktu Planowania Przestrzennego – Wniosek.

Wnioski powinny zawierać imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby oraz adres poczty elektronicznej, o ile wnioskodawca taki posiada, a także wskazanie, czy wnioskodawca jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem. W treści wniosku należy podać nazwę planu, którego on dotyczy. Składanie wniosków z użyciem adresu e-mail równoznaczne jest z wyrażeniem zgody na przetwarzanie tego adresu.”

W odpowiedzi na ww. obwieszczenie Wójta Gminy Wiązowna nie wpłynęły wnioski dotyczące obszaru sporządzanego planu.

-przeprowadzenie konsultacji społecznych w okresie od 05.03.2025 r. do 02.04.2025 r. w ramach którego zamieszczono w dniu 05.03.2025 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wiązowna, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna, na stronie internetowej gminy tuwiazowna.pl oraz w prasie lokalnej (Przegląd Otwocki), ogłoszenia Wójta Gminy Wiązowna, informującego

społeczeństwo o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag do ww. projektu, a także o miejscu i terminie spotkania otwartego jak również o dyżurze projektanta, jako dodatkowej formie konsultacji – informacje o przeprowadzonych konsultacjach zawiera Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych z dnia 07.04.2025 r.

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

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 ogłoszenia, o którym mowa w pkt I.1.10 niniejszego uzasadnienia.

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

3.Ustalając przeznaczenie w obszarze planu ważono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Według danych z prognozy oddziaływania na środowisko zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają uwarunkowania fizjograficzne i potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie przewiduje się również konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu, ponieważ planowane funkcje są dopełnieniem istniejących w otoczeniu terenów zabudowy.

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

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami opracowania pn. „Analiza i ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Wiązowna”, w którym wskazano na możliwość (zasadność) opracowania planu

miejscowego, jako działania interwencyjnego, celem rozwiązania konkretnych problemów przestrzennych. Problemem przestrzennym w tym przypadku jest niewystarczająca w stosunku do potrzeb, powierzchnia terenów przewidzianych w obowiązującym planie pod funkcje oświatowe. Ustalenia niniejszego planu mają umożliwić realizację tych funkcji na większym obszarze niż dotychczas, ze szczególnym uwzględnieniem gruntów gminnych, przewidzianych na ten cel. Wobec zmian własnościowych interwencji planistycznej wymaga również korekta przebiegu układu projektowanych dróg publicznych. Powołana wyżej analiza stanowi załącznik uchwały Nr 30.VI.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W § 1 ust. 2 pkt 5 uchwały wskazano za zasadne rozpoczęcie procedur zmierzających do zmiany obowiązujących planów miejscowych, zgodnie z wytycznymi zawartymi w analizie.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy – uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Realizacja przedmiotowego planu spowoduje koszty związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego – drogi publiczne oraz spowoduje koszty związane z realizacją tych inwestycji. Docelowo wymagana będzie również realizacja inwestycji celu publicznego – budowy sieci infrastruktury technicznej (wodociągów i kanalizacji) wzdłuż nowo budowanych dróg gminnych. Oprócz kosztów, realizacja przedmiotowego planu będzie generowała zyski dla budżetu gminy przede wszystkim z podatku od nieruchomości, a ponadto z opłat adiacenckich.

Uchwalenie w dniu 28.09.2021 r. planu miejscowego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia” określiło pierwotny zasięg terytorialny usług oświaty (a co za tym idzie przebieg projektowanych dróg publicznych w bezpośrednim sąsiedztwie), ściśle w oparciu o ustalenia studium. Okazało się to jednak niewystarczające w stosunku do istniejących i przyszłych potrzeb. Zaistniała więc konieczność powiększenia obszaru funkcjonalnie związanego z usługami oświaty tym bardziej, że gmina pozyskała kolejne działki w sąsiedztwie. Uwarunkowania własnościowe (grunty gminne) pozwalają zakładać poszerzenie w kierunku południowym terenów związanych z funkcjonowaniem szkoły – stanowi to główny powód sporządzania planu miejscowego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia Bis”. Realizacja tego celu wymaga jednoczesnej modyfikacji zaprojektowanego układu dróg publicznych w taki sposób, aby stworzyć możliwie najkorzystniejsze warunki rozwoju terenów nieuciążliwych usług. Na obecnym etapie nie przewiduje się rezygnacji z wytyczonych kierunków komunikacji drogowej ze względu na fakt, że docelowo będą obsługiwać znaczne obszary zabudowy mieszkaniowej i wyprowadzać ruch z okolic szkoły.

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