

Projekt

z dnia 15 listopada 2025 r.
Zatwierdził Wójt Gminy Wiązowna Janusz Budny

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 25 listopada 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Majdan Północny część A – obszar I”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 92.XXV.2016 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Majdan Północny”, zmienioną uchwałą nr 80.LVI.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 29 maja 2018 r. oraz uchwałą nr 154.XVI.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 listopada 2019 r. oraz uchwałą nr 46.XI.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2025 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 Uchwałą nr 66.LIV.2014 z dnia 28 maja 2014 r., uchwałą nr 127.XVI.2015 z dnia 30 października 2015 r., uchwałą nr 205.LI.2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz uchwałą nr 107.LIX.2018 z dnia 28 sierpnia 2018 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres regulacji planu**

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Majdan Północny część A – obszar I”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

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

- 1) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi 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 oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 5) zwymiarowane odległości w metrach.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) tereny zdrenowane.

§ 3. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz 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, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Ilekcrcć w planie jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,

- b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych, wyrażony jako procentowy udział tego terenu w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy przeznaczony do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, rzemiosło oraz usługi związane z logistyką i magazynowaniem.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **MNU**;
- 3) tereny infrastruktury technicznej – wodociągowej – oznaczone symbolem **IW**
- 4) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**;
- 5) tereny rowów odwadniających – oznaczone symbolem **Wr**;
- 6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;
- 7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: infrastruktury technicznej – wodociągowej IW, drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ oraz drogi publicznej klasy dojazdowej – KDD.

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

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

3. Określa się linie rozgraniczające terenów: infrastruktury technicznej – wodociągowej IW oraz drogi publicznej klasy dojazdowej KDD, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenu: drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

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

- a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowych obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością jej nadbudowy, przebudowy i remontu,
- c) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- d) w przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) określa się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych:

- a) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego, szarego,
- b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych: drewna, cegły, kamienia i szkła,
- c) ustalenia lit. a nie dotyczą także elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej,
- d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, brązowego, ciemnozielonego, grafitowego,
- e) ustalenia lit. d nie dotyczą pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych: łupków, gontów, wiór, strzechy,
- f) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin.

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

- 1) tereny 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 1MN, 2MN, 5MN, 2IW, 3IW, 3Wr, 3KDW, 4KDW w części lub w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych dotyczące tego obszaru;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków do gleby i wód;

- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczanie w przypadku takiej konieczności;
- 7) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej.

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

- 1) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala się:
 - a) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską nakaz przebudowy elementów sieci w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży,
 - b) w terenach oznaczonych symbolem Wr obowiązuje nakaz utrzymania rowów w formie otwartej z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla tych terenów;
 - c) nakaz zachowania ciągłości przepływu rowów melioracyjnych, w tym w szczególności w terenach dróg za pomocą mostów lub przepustów o minimalnej średnicy 1,0 m;
 - d) odsunięcie zabudowy od rowów otwartych zgodnie z linią zabudowy wskazaną na rysunku planu;
- 2) obszar planu położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”, GZWP nr 215 „Subniecka warszawska” i GZWP nr 2151 „Subniecka warszawska - część centralna”) gdzie obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacji,
 - c) zaopatrzenia w gaz,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
 - d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, z wyłączeniem terenów lasów – ZL.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 100 mm,
 - b) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody służących do celów bytowych i gospodarczych,
 - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 50 mm, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,

- b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji rozdzielczej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do gruntu) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne,
- c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
- b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zasilanie z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm,
- b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła zgodnych z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem energii wiatru);
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
- c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów w tym punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.
- § 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, tereny przeznaczone pod komunikację kołową;
- 2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącej drogi powiatowej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią przydrożną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą;

- 5) wyznacza się tereny i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 8 m;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
 - b) zabudowy usługowej obejmującej obiekty handlowe – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) zabudowy usługowej obejmującej hotele i inne obiekty zamieszkania zbiorowego – 3 miejsca na 10 miejsc noclegowych,
 - d) pozostałych obiektów usługowych – 1 miejsce na każde 60 m² powierzchni sprzedaży.

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

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,
 - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się w formie budynków wolno stojących,
 - b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 1,
 - d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,45,

- maksymalna powierzchnia zabudowy odniesieniu do działki budowlanej: 30%,
 - maksymalna wysokość zabudowy 10 m, przy czym dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych 6 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych – 2,
- e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 2,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12° do 40° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12° włącznie,
- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²,
- h) dla obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5 m²,
- i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 11 pkt 7;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1000 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna:
 - terenu 1MN – z drogi 1KDD przez tereny 3MN i 1Wr oraz z drogi 3KDW,
 - terenu 2MN – z dróg 3KDW i 4KDW,
 - terenu 3MN – z dróg 1KDD, 3KDW oraz z drogi przylegającej do terenu od strony zachodniej i położonej poza obszarem planu,
 - terenu 4MN – z dróg 1KDD, 3KDW i 4KDW,
 - terenu 5MN – z dróg 1KDZ, 1KDD i 4KDW,
 - terenu 6MN – z drogi 1KDZ,
 - b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: ustalenia odpowiednio według § 10;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,

- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,
- b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się w formie budynków wolno stojących,
- b) realizację zabudowy usługowej ustala się w formie:
- lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - wolno stojących budynków usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m²,
 - wolnostojących budynków usługowych samodzielnie występujących na działce budowlanej,
- c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,6
 - maksymalna powierzchnia zabudowy odniesieniu do działki budowlanej: 30%,
 - maksymalna wysokość zabudowy 10 m, przy czym dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych 6 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych – 2;
- f) kolorystyka elewacji budynków i dachów – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 2,
- g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12° do 40° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12° włącznie,
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m²,
- i) dla obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5 m²,
- j) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 11 pkt 7;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1500 m²,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 25 m,
- c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna:

- terenu 1MNU – z drogi 1KDD, oraz z drogi przylegającej do terenu od strony zachodniej i położonej poza obszarem planu,
- terenu 2MNU – z drogi 1KDD oraz z dróg przylegającej do terenu od strony zachodniej i południowej i położonych poza obszarem planu,
- terenu 3MNU – z dróg 1KDD, 1KDW oraz z drogi przylegającej do terenu od strony południowej i położonej poza obszarem planu,
- terenu 4MNU – z dróg 1KDZ, 1KDD, 1KDW i 2KDW,
- terenu 5MNU – z dróg 1KDZ, 1KDD i 2KDW,

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

7) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: ustalenia odpowiednio według § 10;

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

§ 15. Dla terenów infrastruktury technicznej - wodociągowej oznaczonych symbolami **1IW, 2IW i 3IW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej - wodociągowej;
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;

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

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

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

- a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,
- b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- b) zakaz realizacji budynków na terenie 3IW,
- c) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01 – dla terenów 1IW i 2IW,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,4 – dla terenów 1IW i 2IW,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – dla terenów 1IW i 2IW – 30%
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

- d) kolorystyka elewacji budynków i dachów dla terenów 1IW i 2IW – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 2,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych dla terenów 1IW i 2IW: ustala się dachy o nachyleniu od 12° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie do 12° włącznie,
 - f) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 11 pkt 7;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1000 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 25 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna;
 - terenu 1IW – z dróg 1KDZ i 2KDW,
 - terenów 2IW i 3IW – z drogi 3KDW,
 - b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: ustalenia odpowiednio według § 10;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 16. Dla terenów lasów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
 - b) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,,
 - c) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna przez zachowanie istniejących dojazdów leśnych,
 - b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 5) stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 17. Dla terenów wód powierzchniowych - rowów oznaczonych symbolami **1Wr, 2Wr, 3Wr**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:przeznaczenie podstawowe: rowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
 - b) zakaz zabudowy rowów z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu, w szczególności budowy dróg wewnętrznych,
 - c) maksymalna długość zabudowy rowu w celu wykonania mostu lub przepustu – 12 m,
 - d) minimalna średnica mostów lub przepustów w przypadku, o którym mowa w literze c – 1,0 m,
 - e) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowów przez obszar objęty planem;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,
 - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg 1KDZ, 1KDD, 3KDW, 4KDW tym przez tereny o innym przeznaczeniu,
 - b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 5) stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 18. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,4 m do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu:
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - e) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,
 - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,
 - c) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: ustalenia odpowiednio według § 11;
- 5) stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 19. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,

- b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - e) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,
 - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,
 - c) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: ustalenia odpowiednio według § 10;
- 5) stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 20. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dróg 1KDW, 2KDW – 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 3KDW – od 6,1 m do 12,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 4KDW – od 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna szerokość jezdni 4,5 m;
 - e) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,
 - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,

- c) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: ustalenia odpowiednio według § 10;
- 5) stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

Rozdział 4.

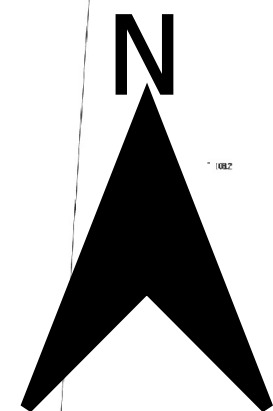
Przepisy przejściowe i końcowe

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

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "MAJDAN PÓŁNOCNY CZĘŚĆ A - OBSZAR I"



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

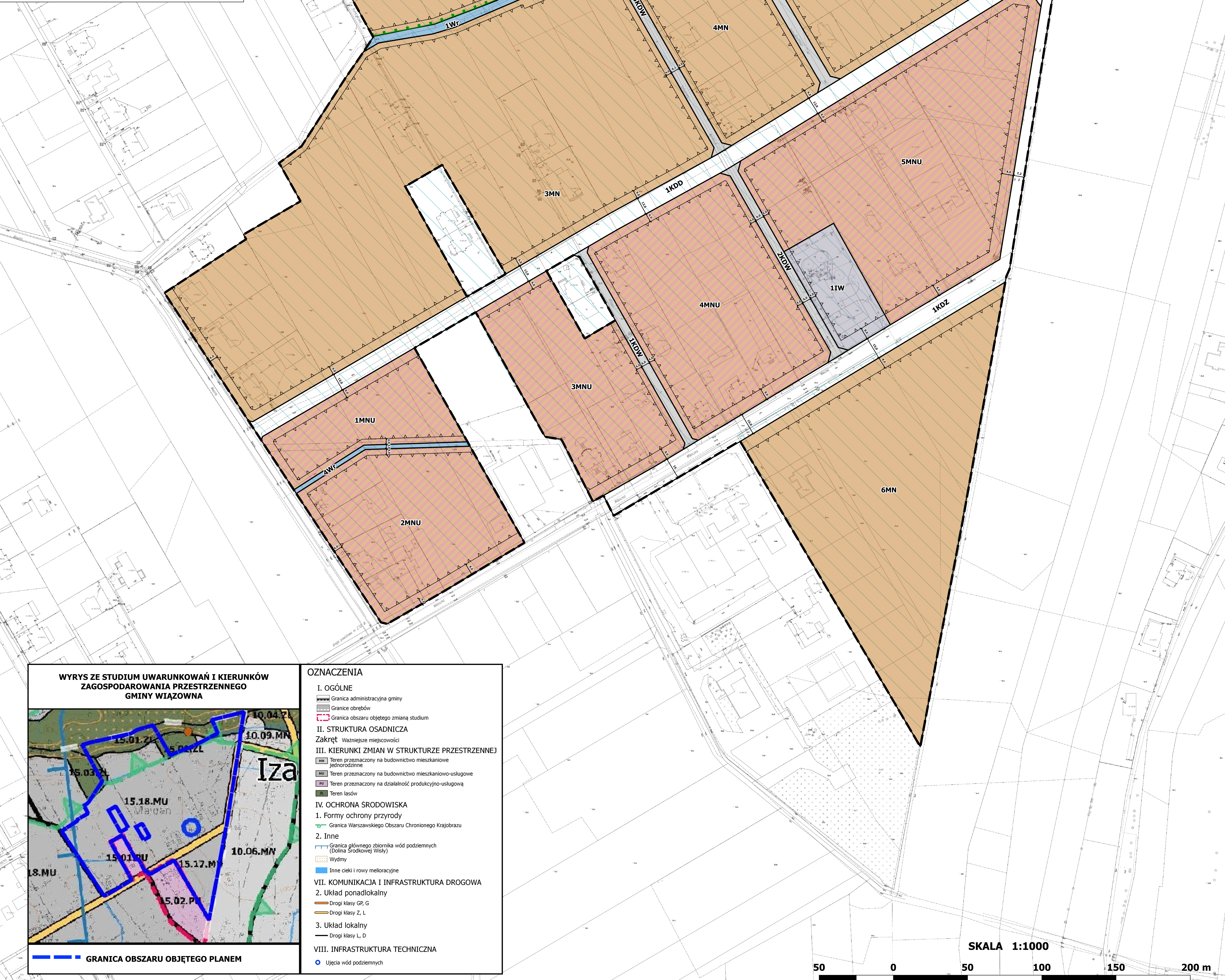
- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

Przeznaczenie terenów

- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- IW - Tereny infrastruktury - wodociągowej
- ZL - Tereny lasów
- Wr - Tereny rowów odwadniających
- KDZ - Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDD - Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW - Teren dróg wewnętrznych
- 10 - Wymiarowane odległości w metrach

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Tereny zdrenowane



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 25 listopada 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu
nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna**

Do obszaru objętego miejscowym planem pn. „Majdan Północny część A – obszar I” nie wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Wiązowna.

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 2025 r. poz. 1153) 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 2025 r. poz. 1483), 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 4 do uchwały Nr
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 25 listopada 2025 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego
(ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę)**

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Majdan Północny część A – obszar I” sporządzony został na podstawie uchwały nr 92.XXV.2016 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 31 maja 2016 r., zmienionej uchwałą nr 80.LVI.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 29 maja 2018 r., uchwałą nr 154.XVI.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 listopada 2019 r. oraz uchwałą nr 46.XI.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Projekt planu 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.) oraz ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz w sposób nienaruszający polityki przestrzennej gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna (zwanym dalej „Studium”), przyjętym uchwałą nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionym uchwałami: nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r.

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

Obszar projektu planu miejscowego zajmuje powierzchnię ok. 24 ha i położony jest w północno-wschodniej części obrębu Majdan. Według ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, analizowany obszar znajduje się w granicach: terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo - usługowe, tereny rolne, teren rezerwowany pod węzeł autostradowy w Majdanie wraz z sąsiadującym terenem usług.

W granicach obszaru około połowa terenu to działki już zainwestowane zabudową, natomiast druga połowa to tereny jeszcze niezainwestowane. W obszarze objętym uchwałą nie znajdują się grunty rolne ani leśne, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w procedurze planistycznej. Zabudowa skupiona jest głównie wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Większość zabudowy jest efektem stopniowego przekształcania, nieużytkowanych rolniczo, gruntów, w tereny średnio intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, poprzez ustalanie warunków zabudowy w drodze indywidualnych decyzji administracyjnych. Pomimo dużej części obszarów niezabudowanych w zasięgu opracowania, istniejące podziały geodezyjne wskazują, że obszar właściwie utracił już swój pierwotny - rolniczy charakter. Atrakcyjna lokalizacja w rejonie ważnego węzła komunikacyjnego oraz dość dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna sprawiają, że obszar ma dużą szansę przekształcić się w podmiejską strefę mieszkaniową, uzupełnioną nieucieżliwymi usługami.

Podstawową obsługę komunikacyjną analizowanego obszaru zapewniają drogi publiczne, a powiązanie z otoczeniem zapewnia droga zbiorcza – ul. Widoczna. Na terenie objętym projektem planu miejscowego występują podstawowe sieci uzbrojenia technicznego (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i gazowa).

Omawiany obszar leży w niewielkiej części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W granicach obszaru nie występują obszary ochrony konserwatorskiej.

W obrębie obszaru objętego analizą nie obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do 31.12.2003 r. obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Nr 25/V/94 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Stoł. Warszaw. Nr 22, poz. 193 z dnia 30.11.1994 r.).

Uchwalenie planu miejscowego daje możliwość stworzenia jednolitych ustaleń dotyczących parametrów nowej zabudowy, pozwalających na harmonijny i zrównoważony rozwój tego obszaru. Na etapie planu miejscowego wypracowane zostały spójne zasady kształtowania zabudowy

i zagospodarowania terenów, co zapewni możliwość zagospodarowania obszaru w sposób zorganizowany i przewidywalny dla potencjalnych inwestorów. Celem planu było także określenie podstawowego układu komunikacyjnego, pozwalającego na właściwą obsługę obecnych i przyszłych nieruchomości, dającego jednocześnie możliwość racjonalnego rozwoju gminnej sieci infrastruktury technicznej.

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

Poniżej przeanalizowano:

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

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

- odpowiednie zaplanowanie funkcji terenów w optymalnym miejscu tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie gminy, gdzie następuje rozwój tego typu zabudowy, z wytyczonym podstawowym układem dróg publicznych i wewnętrznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – wodociągów, kanalizacji, gazociągu, elektroenergetyki i telekomunikacji; ustalone w planie przeznaczenie jest kontynuacją rozwijającej się wiodącej funkcji mieszkaniowej przedmiotowego obszaru, realizowanej dotychczas w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy; zaplanowanie funkcji mieszkaniowej o niewielkiej intensywności zabudowa nie powinno powodować konfliktów społecznych ze względu na to, iż dopełnią istniejącą i powstającą zabudowę (w przeważającym stopniu mieszkaniową) w tym rejonie gminy;

- wprowadzenie wskaźników urbanistycznych takich jak gabaryty zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 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. W projekcie planu nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. jednolitą, stonowaną kolorystykę elewacji budynków, tradycyjne kolory dachów pochyłych oraz niską i ekstensywną zabudowę. Dla percepcji krajobrazu istotne jest ustalenie zachowania na działkach budowlanych dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie, której możliwa będzie realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa na odbiór wizualny przestrzeni.

W obszarze planu nie występują zabytki architektoniczne, bądź dobra kultury współczesnej. W Studium nie wyznaczono na przedmiotowym obszarze przestrzeni publicznych wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – m.in. poprzez wykluczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony jakości wód, w tym regulacji dotyczących gospodarki wodno-ściekowej. Wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach 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 planu występują grunty leśne, które wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na podstawie decyzji nr 109/2017 z dnia 25 września 2017 r. dla części gruntów leśnych o łącznej powierzchni 0,0330 ha Marszałek Województwa Mazowieckiego

wyraził zgodę na zmianę ich przeznaczenia. Dla pozostałych gruntów leśnych położonych w granicach planu miejscowego, z uwagi na brak ww. zgody, plan miejscowy ustala przeznaczenie: tereny lasów.

Obszar planu położony jest w niewielkiej części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzany plan miejscowy było analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Prognoza wskazała brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez ustalenie (jako reguły) 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 projekcie nie przewidziano 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.

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.

5) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenia wskazujące sytuowanie zabudowy przede wszystkim w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy, w obszarze wyposażonym częściowo w sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja, gazociąg, elektroenergetyka, telekomunikacja) oraz z dostępem do podstawowego układu dróg publicznych, co powoduje obniżenie nakładów finansowych ze środków publicznych związanych z realizacją planu.

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

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

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wskazujących m.in. na docelowe podłączanie obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, tj. wodociągów (poprzez sieć wodociągową z dopuszczeniem lokalizowania indywidualnych ujęć wody w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci), 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) pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów, zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

- zamieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna oraz w prasie lokalnej, obwieszczenia Wójta Gminy Wiązowna informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków do planu;

- dwukrotne wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, poprzedzone zamieszczeniem w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na portalu gminnym tuwiazowna.pl obwieszczeń Wójta Gminy Wiązowna informujących społeczeństwo o wyłożeniu projektów dokumentów oraz o możliwości składania do nich uwag, a także o dyskusjach publicznych nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podano również informacje o organie rozpatrującym uwagi. Stosownie do wymogów obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w taki sposób, aby wszyscy zainteresowani mogli bez przeszkód zapoznać się z treścią dokumentów (dostępną również w formie cyfrowej). Na czas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w okresie składania ewentualnych uwag projekt planu wraz z prognozą był zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna. Z dokumentem można się było również zapoznać za pośrednictwem oficjalnej strony internetowej gminy (tuwiazowna.pl) oraz osobiście w siedzibie tut. Urzędu.

10) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym z dotychczasowych etapów sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

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

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

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

3. Ustalając przeznaczenie w obszarze planu wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Społeczeństwo miało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją do projektu planu oraz miało możliwość składania wniosków po obwieszczeniu informującym o przystąpieniu do sporządzenia planu. Podczas sporządzania projektu planu rozpatrzono wszystkie złożone wnioski i opinie, zarówno instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania planu (na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu), jak i osób fizycznych, i uwzględniono je w maksymalnym możliwym zakresie. Według danych z prognozy oddziaływania na środowisko zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają uwarunkowania fizjograficzne i potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. 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 oraz niezbędnej infrastruktury technicznej, 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 opracowania planów miejscowych dla nowych obszarów, które określone zostały jako tereny o największym potencjale planistycznym. Wśród wskazanych w analizie obszarów znalazł się również rejon Stefanówki. Powołane wyżej opracowanie stanowi załącznik uchwały nr 30.VI.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W §1 ust. 2 pkt 4 uchwały stwierdzono, że uznaje się za wskazane sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów dotychczas nimi nieobjętych, zgodnie z wytycznymi zawartymi w załączniku do uchwały. Realizacja przedmiotowej procedury planistycznej spełnia ww. kryteria, wynikające z treści analizy, tym samym odpowiada wymogom ww. uchwały w zakresie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy – kwestie te podnoszone są w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Realizacja przedmiotowego planu spowoduje koszty związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego - drogi publiczne oraz spowoduje koszty związane z realizacją tych inwestycji. Docelowo wymagana będzie również realizacja inwestycji celu publicznego - budowy sieci infrastruktury technicznej (wodociągów i kanalizacji) wzdłuż nowobudowanych i istniejących dróg gminnych. Oprócz kosztów, realizacja przedmiotowego planu może generować zyski dla budżetu gminy przede wszystkim z podatku od nieruchomości, a także z opłat adiacenckich. Przewiduje się również wpływ z tytułu opłaty planistycznej.

Reasumując, uchwalenie przedłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kształcie przedstawionym w projekcie uchwały, pozwoli prowadzić racjonalną gospodarkę przestrzenną w granicach obszaru określonego w uchwale intencyjnej.