

UCHWAŁA NR 53.IV.2024 RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 17 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnów Wspólna”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr 139.XXXI.2016 Rady Gminy Wiązowna z dnia 25 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnów Wspólna”, zmienionej uchwałą nr 52.IV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 17 września 2024 r., 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 zmienionego uchwałami: nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r., oraz nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 43,3 ha, położony w obrębie ewidencyjnym Duchnów.

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

4. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały, są:

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12° włącznie;
- 2) **dachu pochyłym** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach od 20° do 40°, przy czym dla dachu dwuspadowego kąt ten musi być jednakowym dla głównych połaci.
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających lub innych oznaczeń wskazanych na rysunku planu, od których te linie wyznaczono, o ile przepisy niniejszej uchwały nie stanowią inaczej. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;

- 4) **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;
- 5) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol literowy lub liczbowo-literowy odpowiadający terenowi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczby, o ile zachodzi taka potrzeba, kolejny teren danego przeznaczenia;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu;
- 7) **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, w szczególności: usługi gastronomiczne, usługi: oświaty, kultury, zdrowia, sportu, turystyki i rekreacji, usługi związane z opieką społeczną, biura, pracownie artystyczne, handel detaliczny oraz rzemiosło;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć działalności, których celem jest zaspokojenie potrzeb z zakresu kultury, edukacji, nauki, ochrony zdrowia, zbiorowego zaopatrzenia w wodę, a także inne usługi świadczone przez podmioty administracji publicznej.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

- 1) zasady 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości w metrach;
- 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- 6) przeznaczenia terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku 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) MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 3) UP1, UP2 – tereny usług publicznych;
- 4) Wr1, Wr2, Wr3, Wr4 – tereny rowów odwadniających;
- 5) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 6) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 7) KDD1, KDD2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 8) KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8 – tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 7 stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i 6 stanowią 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 i zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, dopuszczając jej remont, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa i nadbudowa nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;

5) ustala się maksymalną wysokość:

- a) konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, słupów oraz masztów, za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej – 18 m,
 - b) pozostałych budowli – 7 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, przy czym dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej:
- a) pod drogę wewnętrzną;
 - b) pod urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - d) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej.

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

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego i szarego, z dopuszczeniem grafiki ściennej w dowolnej kolorystyce stonowanej w terenach UP1 i UP2;
- 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła;
- 3) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym, z uwzględnieniem pkt 5;
- 4) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych spośród odcieni kolorów: brązowego, ciemnozielonego, czerwonego i grafitowego, z wyłączeniem dachów, o których mowa w pkt 5;
- 5) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację 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 łączności publicznej oraz z zakresu uzbrojenia terenu, wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu oraz poboru wody w celu zbiorowego zaopatrzenia mieszkańców.

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

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

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

6. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy oddziaływania w granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, wskazanych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia § 9 uchwały.

Rozdział 5.

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

§ 9. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia roślinności osiągającej wysokość powyżej 3,0 m.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN10, MN11 – 1200 m²,
- 2) MN9, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, UP1, UP2 – 1500 m²;

2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) MN1 – 18 m,
- 2) MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, UP1, UP2 – 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 urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) drogi oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDD1, KDD2 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) uzupełnienie układu drogowego stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8;
- 4) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

- 1) zapewnienie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej obejmującej obiekty handlowe – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla zabudowy usługowej obejmującej pozostałe obiekty – 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDD1, KDD2 oraz tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7 i KDW8.

3. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w pozostałych terenach pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów, zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu.

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

- 1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej o średnicy nie mniejszej niż 100 mm, zasilanych z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) do czasu objęcia terenów siecią wodociagową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

5. **W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz 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) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, a także do zbiorników retencyjnych i rowów, za wyjątkiem terenów dróg publicznych, w obrębie których ustala się odprowadzanie wód opadowych do rowów odwadniających drogi, a docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, o minimalnej średnicy 150 mm, po jej wybudowaniu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na kablowe linie podziemne;
- 4) 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 rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm.

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

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

10. **W zakresie melioracji** ustala się zachowanie istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych i odwadniających w tym rurociągów nieoznaczonych na rysunku planu z dopuszczeniem ich budowy, przebudowy i zmiany przebiegu pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracji, funkcji odwadniającej terenów przyległych.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe –przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem: **MN1 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub bliźniaczych, 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 kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m;

- 2) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,5 dla działki budowlanej;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych pozostałych budynków – 1;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m².

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ przez teren MNU1, zgodnie z rysunkiem planu;

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

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN10, MN11 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, 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 kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m;
- 2) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,5 dla działki budowlanej;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych pozostałych budynków – 1;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m².

3. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu MN2 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDG, KDD1, KDW1, KDW2, KDW3, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) terenu MN3 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDW3, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) terenu MN4 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDZ, KDD1, KDD2, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) terenu MN5 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDZ, KDD2, KDW5, KDW7, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) terenu MN6 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDD2, KDW5, KDW6, KDW7, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) terenu MN7 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDZ, KDW5, KDW8, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) terenu MN8 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDD2, KDW5, KDW6 zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) terenu MN10 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDG, KDW8, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) terenu MN11 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDZ, KDW8, zgodnie z rysunkiem planu;

4. 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 przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem: **MN9 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, 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 kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m;
- 2) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,4 dla działki budowlanej;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych pozostałych budynków – 1;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m².

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDG, KDD2, KDW4, zgodnie z rysunkiem planu;

4. Dla terenu, o którym 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 następujące przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, 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 kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m;
- 2) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,6 dla działki budowlanej;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 2;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych pozostałych budynków – 1;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m².

3. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu MNU1 z terenu drogi oznaczonej symbolem KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) terenu MNU2 z terenu drogi oznaczonej symbolem KDW3, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) terenu MNU3 z terenów dróg oznaczonych symbolami KDD1, KDW3, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) terenu MNU4 z terenów dróg oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDW4, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) terenu MNU5 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDG, KDZ, KDW8, zgodnie z rysunkiem planu.

4. 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%.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **UP1, UP2 – usługi publiczne**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków usług publicznych, 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. W terenie UP1 dopuszcza się jako cel publiczny realizację stacji uzdatniania wody.

2. Ustala się warunki i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m;
- 2) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,8 dla działki budowlanej;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych – 2;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych pozostałych budynków – 1;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m².

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDD1, zgodnie z rysunkiem planu.

4. 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%.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **Wr1, Wr2, Wr3, Wr4 – rowy odwadniające**.

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

- 1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowów;
- 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 rowów odwadniających w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg oznaczonych symbolami KDG, KDZ i KDW8, zgodnie z rysunkiem 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 terenu oznaczonego symbolem **KDG – droga publiczna klasy głównej**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 16,3 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDZ – droga publiczna klasy zbiorczej**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 9,5 m do 16 m z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **KDD1, KDD2 – drogi publiczne klasy dojazdowej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów:

1) KDD1 – od 9,3 m do 12 m z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;

2) KDD2 – 9 m z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

4. 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%

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8 – drogi wewnętrzne** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, a także obiektami małej architektury.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną szerokość jezdni – 5 m.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów:

1) KDW1, KDW2 – 9 m;

2) KDW3 – 9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

3) KDW4 – od 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) KDW5 – 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

5) KDW6 – 7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

6) KDW7 – od 6 m do 7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

7) KDW8 – 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

4. 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%

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa



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

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnow Wspólna”, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29.06.2023 r. do 21.07.2023 r. – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna										
1	10.07.2023	os. fizyczna	1. Proszę o zamianę części działki nr 447/28 oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW1 na działkę nr 447/6 oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW3.	447/28, 447/6	KDW1, KDW3	-	tak	-	tak	Uwaga nie dotyczy zakresu zagadnień – dotyczy propozycji zmian własnościowych działek położonych w granicach projektu planu miejscowego.
2	18.07.2023	os. fizyczna	1. Jaki jest cel planowanej kolejnej drogi wewnętrznej KDW1 zaledwie ok. 130 m na północ od równoległej drogi publicznej klasy głównej KDG? Skrajne działki z terenów MN2, MN3, MN4, MN5 będą miały	Dz. ew. nr 447/55, 447/28	KDW1	-	tak	-	tak	Z treści uwagi wynika, że dotyczy ona usunięcia drogi KDW1 oraz fragmentu drogi KDW3 znajdującej się na przedłużeniu drogi KDW1. Droga KDW1 i część KDW3 zaplanowane zostały na fragmencie działki ew. nr 447/28, będącej we własności gminy Wiązowna. Działka ta stanowi w całości użytek drogowy. Gmina obecnie nie planuje wykorzystywać na cele inne niż drogowe wskazanej działki. Sięgacz oznaczony na rysunku planu jako KDW1 ma stanowić uzupełnienie układu drogowego i

			zapewnioną obsługę komunikacyjną z terenów dróg KDD1, KDD2, KDD3 i KDD4 prostopadłych do drogi KDG.							zapewnienie możliwość alternatywnych połączeń komunikacyjnych, w tym również do działki ew. nr 446.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			2. Dlaczego planowane jest przeznaczenie działki 448/11 jako teren drogi publicznej klasy dojazdowej KDD2 (ul. Pogodna) oraz czy zostaną usunięte znaki D-40 i B-18. Pozostała część ul. Pogodnej tj. dz. 449/3 planowana jest jako teren drogi wewnętrznej KDW4, a ul. Pogodna oznakowana jest znakami D-26 na skrzyżowaniach z ul. Góry Warszawskie i z ul. Wspólną. Co więcej równolegle do KDD2 planowana jest KDD1 o szerokości 12 m. Czy w ramach planu obie części ul. Pogodnej zostaną połączone tak żeby umożliwić bezpośredni przejazd do ul. Wspólnej?	Dz. ew. nr 448/11, 449/3	KDD2, KDW4	-	tak	-	tak	Wyznaczając przyszły układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem miejscowym brano pod uwagę m.in. stan własności, użytki gruntowe, faktyczny stan zagospodarowania, treść uzgodnień z właściwymi organami, planowany docelowy sposób obsługi terenu objętego planem. Droga oznaczona w projekcie planu symbolem KDD2 wyznaczona została w zdecydowanej większości (96% powierzchni) w granicach nieruchomości stanowiących własność gminy Wiązowna. Obecnie jest to jedyny istniejący w terenie ciąg komunikacyjny, faktycznie zagospodarowany i użytkowany jako droga, pozostający praktycznie w całości we własności gminy. Zapewnia on przede wszystkim obsługę komunikacyjną nieruchomości do niej przyległych. Przy określaniu w planach miejscowych docelowego układu komunikacyjnego, racjonalną zasadą jest bazowanie na istniejącej sieci połączeń drogowych. Ustalenie przebiegu tej drogi stanowi ponadto kontynuację ustaleń planistycznych obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna ETAP VI – opracowanego dla obszaru „Duchnow”, położonego we wsi Duchnow, gmina Wiązowna, zatwierdzonego uchwałą Nr 194/XXIV/2004 Rady Gminy Wiązowna z dnia 23 listopada 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 27 marca 2005 r. Nr 51 poz. 1230). Wskazany plan miejscowy wyznacza teren drogi 2.A.124.KS – pozostałe tereny lokalnych ulic o funkcji dojazdowej (do poszczególnych posesji). Linie rozgraniczające drogi KDD2
--	--	--	---	--------------------------	------------	---	-----	---	-----	---

									poprowadzone zostały w zdecydowanej większości zgodnie z podziałem ewidencyjnych. Z uwagi na obecne zagospodarowanie nie planuje się poszerzenia tej drogi (obecna szerokość działki drogowej – 9 m). Jedynym wyjątkiem jest łącznik pomiędzy dz. ew. nr 448/111, a dz. ew. nr 447/55, gdzie bazując na przebiegu ustalonym w obowiązującym planie miejscowym zaplanowano fragment drogi KDD2 na gruntach prywatnych (ok. 240 m² na dz. ew. nr 448/29, 450, 449/1). Przedmiotowa droga została wskazana jako publiczna ponieważ faktycznie takie cele pełni – jest ogólnodostępną drogą o funkcji dojazdowej pozostającą we własności gminy. Co ważne, wskazanie w planie miejscowym drogi jako publicznej nie nadaje jej statusu drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.) – wymagana jest stosowna uchwała zaliczająca taką drogę do kategorii dróg gminnych. Projekt planu miejscowego, zakłada realizację drogi publicznej jedynie na odcinku od ul. Góry Warszawskie do końca dz. ew. nr 448/11, gdzie skręca w kierunku zachodnim i łączy się z drogą oznaczoną symbolem KDD1. Odcinek drogi oznaczony na rysunku planu jako KDW4 ma funkcjonować jako droga wewnętrzna (z uwagi na ograniczenia związane z szerokością działki ew. nr 449/3 – ok. 6,5 m, ograniczoną możliwością wyznaczenia poszerzeń drogi w związku z istniejącym zagospodarowaniem, a także wyznaczeniem drogi KDD1). Docelowo, po powstaniu drogi publicznej oznaczonej symbolem
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										KDD1, biorąc pod uwagę m.in. jej szerokość w liniach rozgraniczających (12 m) i idące za tym możliwości infrastrukturalne, to ona będzie stanowić główne połączenie pomiędzy drogą powiatową (ul. Góry Warszawskie), a drogą wojewódzką (ul. Wspólna). Droga oznaczona na rysunku planu symbolem KDD2 docelowo stanowić ma jedynie uzupełnienie sieci drogowej. Zagadnienia dotyczące organizacji ruchu w tym lokalizacji znaków drogowych nie stanowią zakresu planu miejscowego i nie są rozstrzygane na etapie procedury planistycznej. Wskazać należy jednak, że zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 16 ustawy Prawo o ruchu drogowym strefą zamieszkania jest obszar obejmujący drogi publiczne lub inne drogi, na którym obowiązują szczególne zasady ruchu drogowego, a wjazdy i wyjazdy oznaczone są odpowiednimi znakami drogowymi. A zatem strefa zamieszkania to obszar, który może obejmować zarówno drogi publiczne, jak i drogi wewnętrzne.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			3. Dlaczego dodatkowo do § 12 pkt 10 na planie zostały zaznaczone jedynie tereny rowów odwadniających Wr1 i Wr2 z długiej sieci rowów melioracyjnych?	-	Wr1, Wr2	-	tak	-	tak	Uwaga nie została sprecyzowana – stanowi jedynie pytanie. Projekt planu miejscowego wskazuje w formie odrębnego przeznaczenia (symbol Wr) tereny rowów, dla których ze względu na znaczenie w systemie melioracji określono ich przebieg oraz wprowadzono nakaz utrzymania w formie odkrytej (z wyłączeniem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej). Dodatkowo, po ponownej weryfikacji uzupełniono tereny rowów, które obecnie posiadają formę otwartą. Pozostałe rowy i urządzenia melioracyjne objęte są regulacjami § 12 pkt 10 projektu planu miejscowego, w większości są skanalizowane – podlegają zachowaniu jednak mogą być przebudowywane czy może być zmieniony ich przebieg (np. może pomóc to w racjonalnym zagospodarowaniu działek przy uwzględnieniu konieczności zachowania ciągłości systemu melioracji, funkcji odwadniającej terenów przyległych).
			4. Dlaczego na planie nie zostały naniesione tereny leśne opisane w Prognozie oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnow Wspólna” w gminie Wiązowna?	Dz. ew. nr 430, 450, 448/69	UP1, UP2, KDD1, MN9	-	tak	-	tak	Treść uwagi potraktowano jako wniosek o wskazanie przeznaczenia 'tereny lasów' w miejscach istniejącego ewidencyjnego lasu. Wskazane w uwadze grunty leśne objęte zostały decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 75/2020 z dnia 23.10.2020 r. wyrażającą zgodę na przeznaczenia ich w planie miejscowym na cele nierolnicze i nieleśne. Projekt planu wskazuje więc przeznaczenie zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN9), tereny usług publicznych (UP1, UP2)

										oraz tren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD1).
3	26.07.2023	os. fizyczna	1. Dopuszczenie w planie możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej zabudowy od drogi KDG z 15 m na 8 m.	Dz. ew. nr 447/8, 447/9	MN3	-	tak	-	tak	W granicach obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowane są jedynie budynki mieszkalne w formie wolnostojącej. Z uwagi na znaczną intensywność zabudowy w przypadku realizowania budynków mieszkalnych w formie bliźniaczej, biorąc pod uwagę m.in. możliwości obsługi komunikacyjnej oraz dostępność i wydajność infrastruktury technicznej projekt planu zakłada możliwości realizacji zabudowy w formie bliźniaczej jedynie na znacznie ograniczonym obszarze (teren MN1 o powierzchni ok. 0,5 ha, gdzie obecne działki ewidencyjne posiadają niewielką szerokość). Należy zaznaczyć, że zgodnie z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym mogą być zlokalizowane dwa lokale mieszkalne.
4	01.08.2023	os. fizyczna	1. Wnoszę o dopuszczenie na terenach MN2, MN3, MN9 zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (Studium dopuszcza zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą).	Dz. ew. nr 447/3, 447/21-447/27, 447/29, 450	MN2, MN3, MN9	-	tak	-	tak	W granicach obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowane są jedynie budynki mieszkalne w formie wolnostojącej. Z uwagi na znaczną intensywność zabudowy w przypadku realizowania budynków mieszkalnych w formie bliźniaczej, biorąc pod uwagę m.in. możliwości obsługi komunikacyjnej oraz dostępność i wydajność infrastruktury technicznej projekt planu zakłada możliwości realizacji zabudowy w formie bliźniaczej jedynie na znacznie ograniczonym obszarze (teren MN1 o powierzchni ok. 0,5 ha, gdzie obecne działki ewidencyjne posiadają niewielką szerokość).

										Należy zaznaczyć, że zgodnie z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym mogą być zlokalizowane dwa lokale mieszkalne.
			2. Wnoszę o zachowanie ma wydzieleniach MN2 i MN3 minimalnej powierzchni działek równej 800 m ² . W obecnie obowiązującym planie miejscowym dla zabudowy mieszkaniowej, pow. działki nie może być mniejsza niż 800 m ² . Ponadto istnieje możliwość zmniejszenia tej pow. o ca 25% w przypadku podłączenia do sieci kanalizacyjnej i wodociągu. Na terenie zabudowy siedliskowej obowiązuje min. pow. zab. 1200 m ² , którą również można zmniejszyć o ca 25% w przypadku istnienia sieci kanalizacyjnej i wodociągowej. Projektowanie	Dz. ew. nr 447/3, 447/21-447/27, 447/29, 450	MN2, MN3, MN9	-	tak	-	tak	Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej na poziomie 800 m² stanowiłoby naruszenie ustaleń obowiązującego Studium, zgodnie z którymi wartość ta dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 1200 m². Analizując ustalenia obowiązującego planu miejscowego wskazać należy, że minimalna powierzchnia działek podlegających „udostępnianiu zabudowie kubaturowej” wynosiła 800 m² jedynie w granicach jednostkowych wydzieleni oznaczonych symbolem MN i MN_L. Działki objęte uwagą położone są w zdecydowanej większości w zasięgu terenów oznaczonych symbolami MNu i RPz. Minimalna powierzchnia działek „udostępnianych zabudowie kubaturowej” wynosiła 1200 m². Wyjątek dotyczący zmniejszenia tej wartości jest przepisem szczególnym, którego zastosowanie było uwarunkowane opracowaniem koncepcji programowo-przestrzennej planowanej zabudowy w ramach odrębnego postępowania administracyjnego. Możliwości wynikające z obowiązującego planu są znacznie ograniczone (co również potwierdza treści uwagi nr 5.4). Przedmiotowy

			działek przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej o większym normatywie tj. 1200 m ² znaczne pogorszy możliwość zagospodarowania i zabudowy terenu w stosunku do obowiązującego planu. W najbliższym sąsiedztwie znajdują się działki o pow. 700 m ² i 600 m ² .							plan miejscowy bez wątpienia poprawi więc sytuację planistyczną wskazanych działek, nawet mimo ustalenia minimalnej pow. działek w przypadku podziału na poziomie 1200 m ² (czyli zgodnie z obowiązującym Studium).
			3. Wnoszę o zmniejszenie stawki na obszarze MN2 i MN3 służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu do 10%. Na tym terenie obowiązuje mpzp z 2004 r., gdzie została wprowadzona zabudowa siedliskowa RPz. Przez ostatnie 20 lat były składane wnioski i czekaliśmy na zmian planu ponieważ zagospodarowanie terenu było utrudnione z	Dz. ew. nr 447/3, 447/21-447/27, 447/29	MN2, MN3	-	tak	-	tak	Brak podstaw do zastosowania wyjątku od praktyki stosowanej w planach miejscowych – w przypadku procedowanych i obowiązujących planów miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokość stawki służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu jest ustalana na poziomie 30%.

			powodu zakwalifikowania jako zabudowa siedliskowa.							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

5	02.08.2023	os. fizyczna	1. Wnoszę o zmianę statusu drogi ul. Pogodna z drogi publicznej dojazdowej na drogę wewnętrzną dojazdową oraz zmianę jej przebiegu (usunięcie łącznika pomiędzy ul. Pogodną a ul. K. Dowjata). Zwracam się z prośbą o podanie merytorycznych podstaw oraz podstaw prawnych, które uzasadniają nadanie w/w planie statusu drogi publicznej ul. Pogodnej w Duchnowie oraz o uzasadnienie wyznaczenia skrótu w prawo do K. Dowjata i wykazanie, w jakim stopniu przyczynia się to do poprawy komfortu użytkowania drogi przez mieszkańców gminy, w szczególności mieszkańców ul. Pogodnej.		KDD2	-	tak	-	tak	Patrz uwaga Lp. 2 pkt 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowy instrument prawny gospodarki przestrzennej gminy, gdyż przy jego uchwalaniu gmina dysponuje władztwem planistycznym i ma możliwość przeznaczenia terenów i określenia warunków ich zagospodarowania zgodnie z prowadzoną polityką przestrzenną. Koncepcja władztwa planistycznego oznacza, że w niektórych przypadkach ustalenia planu mogą ingerować w interesy prywatne właścicieli nieruchomości w sposób odbierany przez nich jako niekorzystny. Uchwalając plan miejscowy najczęściej następuje wyważanie interesów: prywatnego i publicznego, co nieuchronnie prowadzi do powstawania konfliktów interesów indywidualnych z interesem publicznym. Prawo własności, mimo że jest najsilniejszym prawem podmiotowym, korzystającym z gwarancji konstytucyjnych i ustawowych, nie ma jednak charakteru absolutnego i nieograniczonego. Organy gminy mają obowiązek, aby w ramach zadań planistycznych związanych z zapewnieniem odpowiedniego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej przewidzieć w planie miejscowym lokalizację i przebieg dróg publicznych. Łącznik pomiędzy dz. ew. nr 448/111, a dz. ew. nr 447/55 zaplanowano bazując na przebiegu ustalonym w obowiązującym planie miejscowym. Wyznaczenie tej drogi stanowi kontynuację ustaleń planistycznych obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna
---	------------	--------------	--	--	------	---	-----	---	-----	---

										ETAP VI – opracowanego dla obszaru „Duchnów”, położonego we wsi Duchnów, gmina Wiązowna, zatwierdzonego uchwałą Nr 194/XXIV/2004 Rady Gminy Wiązowna z dnia 23 listopada 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 27 marca 2005 r. Nr 51 poz. 1230). Wskazany plan miejscowy wyznacza teren drogi 2.A.124.KS – pozostałe tereny lokalnych ulic o funkcji dojazdowej (do poszczególnych posesji). Realizacja prostokątnych połączeń pomiędzy planowanymi drogami publicznymi, zapewnia alternatywną obsługę komunikacyjną i umożliwia szybsze przemieszczanie się pomiędzy równoległymi ulicami. Istotne jest, że tereny dróg publicznych mimo iż realizują głównie funkcję związaną z przemieszczaniem się pojazdów silnikowych zapewniają również możliwość komunikacji pieszej czy rowerowej oraz stanowią rezerwę terenu umożliwiającą poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

6	03.08.2023	os. fizyczna	1. Uzupełnienie definicji usług o funkcję magazynową (§ 2 pkt 7 tekstu planu).	Dz. ew. nr 452/9	MNU2	-	tak	-	tak	Dopuszczenie realizacji funkcji magazynowej w obrębie terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym stanowiłoby naruszenie ustaleń obowiązującego Studium. Działka zlokalizowana jest w obrębie strefy oznaczonej na rysunku Studium symbolem 5.11.MN – tereny inwestycyjne przeznaczone na budownictwo mieszkaniowe. Ustalenia ogólne Studium, dopuszczają możliwość wprowadzenia jedynie nieuciążliwych usług w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Utrzymano możliwość zachowania istniejącej zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem terenu.
			2. Rezygnacja z funkcji mieszkalnej na rzecz funkcji magazynowej.		MN12	-	tak	-	tak	Wprowadzenie do ustaleń planu miejscowego terenów zabudowy magazynowanej zamiast terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium. Działka zlokalizowana jest w obrębie strefy oznaczonej na rysunku Studium symbolem 5.11.MN – tereny inwestycyjne przeznaczone na budownictwo mieszkaniowe. Ustalenia ogólne Studium, dopuszczają możliwość wprowadzenia jedynie nieuciążliwych usług w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
7	03.08.2023	os. fizyczna	1. Uzupełnienie definicji usług o funkcję magazynową (§ 2 pkt 7 tekstu planu).	Dz. ew. nr 452/9	MNU2	-	tak			Patrz uwaga 6
			2. Rezygnacja z funkcji mieszkalnej na rzecz funkcji magazynowej.		MN12	-	tak	-	tak	Patrz uwaga 6
8	03.08.2023	os. fizyczna	1. Ustalenie minimalnej powierzchni	Dz. ew. nr 448/69	MN8	-	tak	-	tak	Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej na poziomie 1000 m ² stanowiłoby

			nowopowstałych działek na poziomie 1000 m ² oraz zastosowanie układu drogowego z uchwały nr 194/XXIV/2004.							naruszenie ustaleń obowiązującego Studium, zgodnie z którymi wartość ta dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 1200 m ² .
			2. Z uwagi na uciążliwości od drogi 721 (ul. Wspólna) wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MNU).		MN9	-	tak	-	tak	Projekt planu umożliwia realizację we wskazanym kwartale wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obszarach gdzie jest to możliwe wprowadzono rozdzielenie funkcji usługowych i mieszkaniowych. Funkcja usługowa, mimo iż może stanowić uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, zwykle nie pozostaje bez wpływu na warunki korzystania z nieruchomości sąsiednich. Projekt planu miejscowego zakłada funkcję mieszaną MNU jedynie w terenach, gdzie taka zabudowa jest dopuszczona obowiązującym planem miejscowym lub w rejonach gdzie zabudowa usługowa występuje. Realizacja usług możliwa będzie na podstawie definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), zgodnie z którą w budynku mieszkalnym jednorodztynym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
			3. Dla terenów objętych uchwałą nr 194/XXI/2004 proponujemy opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w		MN8, MN9	-	tak	-	tak	Brak podstaw do zastosowania wyjątku od praktyki stosowanej w planach miejscowych – w przypadku procedowanych i obowiązujących planów miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokość stawki służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości

			wyniku uchwaleniu nowego planu – 0%.							nieruchomości w wyniku uchwalenia planu jest każdorazowo ustalana na poziomie 30%.
9	06.08. 2023	os. fizyczna	1. Dlaczego ul. Pogodna została podzielona i częściowo oznaczona jako KDD2 a częściowo KDW4?	Dz. ew. nr 448/11, 449/3	KDD2, KDW4	-	tak	-	tak	Uwaga nie została sprecyzowana – stanowi jedynie pytanie. Odpowiadając na pytanie: projekt planu miejscowego, zakłada realizację drogi publicznej jedynie na odcinku od ul. Góry Warszawskie do końca dz. ew. nr 448/11, gdzie skręca w kierunku zachodnim i łączy się z drogą oznaczoną symbolem KDD1. Odcinek drogi oznaczony na rysunku planu jako KDW4 ma funkcjonować jako droga wewnętrzna (z uwagi na ograniczenia związane z szerokością działki ew. nr 449/3 – ok. 6,5 m, ograniczoną możliwością wyznaczenia poszerzeń drogi w związku z istniejącym zagospodarowaniem, a także wyznaczeniem drogi KDD1).
			2. Czy potrzebna jest droga KDW1 łącząca ul. Pogodną z ul. Dowjata? Jest równoległa ul. Wspólna, a działki mają odpowiedni dojazd ul. Pogodną lub ul. Dowjata. Obawiam się, że ten dodatkowy łącznik spowoduje wzrost ilości pojazdów poruszających się ul. Pogodną.			-	tak	-	tak	Uwaga nie została sprecyzowana – stanowi jedynie pytanie. Patrz uwaga Lp. 2 pkt 2
			3. Czy jest możliwe połączenie ul. Wspólnej i ul. Góry Warszawskie poprzez ul. Pogodną?			-	tak	-	tak	Uwaga nie została sprecyzowana – stanowi jedynie pytanie. Patrz uwaga Lp. 2 pkt 2

			4. Czy ul. Pogodna może być dalej oznakowana jako droga wewnętrzna z ograniczeniem DMC dla pojazdów do 2,5 t?			-	tak	-	tak	Uwaga nie została sprecyzowana – stanowi jedynie pytanie. Zagadnienia dotyczące organizacji ruchu w tym lokalizacji znaków drogowych nie stanowią zakresu planu miejscowego i nie są rozstrzygane na etapie procedury planistycznej.
			5. Czy proponowany plan nie zawiera w ogólne terenów leśnych? Czy są one poza obszarem Duchnów Wspólna? Jeśli tak, to gdzie znajdę plan obejmujący tereny leśne graniczące z obszarem Duchnów Wspólna?			-	tak	-	tak	Uwaga nie została sprecyzowana – stanowi jedynie pytanie. Grunty ewidencyjnie leśne zlokalizowane w obrębie projektowanego planu objęte zostały decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 75/2020 z dnia 23.10.2020 r. wyrażającą zgodę na przeznaczenia ich w planie miejscowym na cele nierolnicze i nieleśne. Projekt planu wskazuje więc przeznaczenie zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN9), tereny usług publicznych (UP1, UP2) oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD1).
			6. Czy w obszarze Duchnów Wspólna zostaną zlikwidowane rowy odwadniające?			-	tak	-	tak	Uwaga nie została sprecyzowana – stanowi jedynie pytanie. Patrz uwaga Lp. 2 pkt 3
10	16.08.2023	os. fizyczna	1. Wnoszę o zmianę statusu drogi ul. Pogodna z drogi publicznej dojazdowej na drogę wewnętrzną dojazdową.	Dz. ew. nr 448/29	KDD2	-	tak	-	tak	Patrz uwaga Lp. 2 pkt 2.
			2. Potrzeba wykonania skrzyżowania w prawo z ul. Pogodnej za działką 448/29 kosztem wyłączenia			-	tak	-	tak	Patrz uwaga Lp. 5.

			właściciela działki jest bezzasadna i działa na moją szkodę, powodując znaczne pomniejszenie wartości mojej nieruchomości. Połączenie ul. Pogodnej z ul. K. Dowjata wzdłuż działki 448/29 nie jest uzasadnioną potrzebą lokalnej społeczności.							
			3. Niejasna jest sytuacja rowów melioracyjnych w tym obszarze, ponieważ w planie nie zaznaczono istniejącej infrastruktury melioracyjnej oraz nie zaproponowano rozwiązania odwodnienia.			-	tak	-	tak	Projekt planu miejscowego wskazuje w formie odrębnego przeznaczenia (symbol Wr) tereny rowów, dla których ze względu na znaczenie w systemie melioracji określono ich przebieg oraz wprowadzono nakaz utrzymania w formie odkrytej (z wyłączeniem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej). Dodatkowo, po ponownej weryfikacji uzupełniono tereny rowów, które obecnie posiadają formę otwartą. Pozostałe rowy i urządzenia melioracyjnie objęte są regulacjami § 12 pkt 10 projektu planu miejscowego – podlegają zachowaniu jednak mogą być przebudowywane czy może być zmieniony ich przebieg (może pomóc to w racjonalnym zagospodarowaniu działek przy uwzględnieniu konieczności zachowania ciągłości systemu melioracji, funkcji odwadniającej terenów przyległych).
11	20.03.2024	os. fizyczna	Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 5 m od granicy działki.	Dz. ew. nr 447/8 i 447/9	MN3	-	tak	-	tak	Uwaga wpłynęła po terminie. Przekroczenie wyznaczonego w trybie art. 17 pkt 11 terminu do składania uwag skutkuje pozostawieniem ich bez rozpoznania.

**Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnów Wspólna”,
wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26.06.2024 r. do 17.07.2024 r. – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna**

12	01.08.2024	os. fizyczna	Wprowadzenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 39%, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 40%, maksymalnej wysokości zabudowy – 10 m. Zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy nr 421/W/19 z dnia 14.10.2019 r.	Dz. ew. nr 429, obręb Duchnów	MNU1	-	tak	-	tak	Uwaga bezprzedmiotowa w związku z wyłączeniem działki z obszaru opracowania planu miejscowego, na podstawie uchwały nr 52.IV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 17 września 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr 139.XXXI.2016 Rady Gminy Wiązowna z dnia 25 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. "Duchnów Wspólna".
----	------------	--------------	---	-------------------------------	------	---	-----	---	-----	---

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) 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. 609 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 postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

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

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

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 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 4 do uchwały Nr 53.IV.2024
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 17 września 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnow Wspólna” sporządzony został na podstawie uchwały nr 139.XXXI.2016 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2021 r., zmienionej uchwałą nr 52.IV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 17 września 2024 r.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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 objęty nowym planem miejscowym zajmuje powierzchnię ok. 43,3 ha i położony jest w centralnej części obrębu ewidencyjnego Duchnow. Teren opracowania ograniczony jest z trzech stron istniejącym układem drogowym (ul. Góry Warszawskie, ul. Spacerowa, ul. Wspólna). Obszar jest zabudowany w części centralnej oraz w południowej i wschodniej zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Obszar planu miejscowego nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody, nie występują tu również obszary ochrony konserwatorskiej. W części opracowania występują grunty rolne klasy III oraz grunty leśne, który wymagały uzyskania stosownych zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne.

Według ustaleń obowiązującego Studium, obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach wydzielenia oznaczonego symbolem 5.11.MN przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rozumianej, jako możliwość realizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz siedliskowej. Treść Studium dopuszcza również jako formę uzupełniającą zabudowę usługową o nieuciążliwym charakterze.

Część zachodnia obszaru objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Duchnow – Etap VI” który obejmuje powierzchnię około 19,6 ha. Dominującym przeznaczeniem w obowiązującym miejscowym planie jest zabudowa siedliskowa (RPz), jedynie część działek przeznaczona jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MNL) lub zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MNU). Pozostała część terenu objęta była obowiązującym do 31.12.2003 r. planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą nr 25/V/94 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26.05.1994 r. (Dz. Urz. Woj. Stoł. Warszaw. nr 22, poz. 193 z dnia 30.11.1994 r. z późn. zm.). Plan określał omawiany obszar jako teren oznaczony symbolami RP i RP(MN), MN i przeznaczony pod tereny upraw polowych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej.

Uchwalenie planu stworzy możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obowiązujący plan miejscowy przewidywał w tym terenie możliwość realizacji zabudowy siedliskowej, na realizację której obecnie nie ma popytu ze względu na zmianę charakteru terenów otaczających. Objęcie tego terenu jednym planem przyczyni się do ujednolicenia standardów zabudowy we wskazanym obszarze. W najkrótszym ujęciu, celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest więc możliwość kontynuacji rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oraz częściowo również usługowej) poprzez ustalenie klarownych zasad zagospodarowania w obszarze o dużym potencjale inwestycyjnym, w oparciu o obowiązujące obecnie uwarunkowania prawne. Projekt planu porządkuje również zagadnienia związane z przebiegiem ciągów komunikacyjnych – w tym określa lokalizację dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

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 obsługiwany 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 istniejący plan miejscowy lub 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, dodatkowo przeznaczenie terenów pod funkcje usług publicznych pozwoli na realizację w przyszłości inwestycji służących przyszłym i obecnym mieszkańcom tego rejonu;

- 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 rolne ani leśne, które wymagały 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.

Poza tym, w granicach planu nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzany plan miejscowy było analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na

środowisko. Prognoza wskazała brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko.

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 obszarze planu nie występują urządzenia techniczne stanowiące zagrożenia i uciążliwości dla zdrowia ludzi (np. szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych), które wymagałyby szczególnych ustaleń. Ponadto nie przewidziano w projekcie 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 szczególny sposób 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.

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. Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony projekt planu miejscowy jest przedmiotem analizy, zawartej w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Zakłada się, że dochody będą stopniowo wzrastać w perspektywie dziesięciu lat do uchwalenia planu, natomiast po stronie wydatków przewiduje się docelowo pełną obsługę w infrastrukturę drogową i techniczną. Zatem realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest uzasadniona ekonomicznie, ale w perspektywie dłuższej niż dziesięcioletnia, która wynika z prognozy.

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 - po podjęciu uchwały intencyjnej zawiadomiono 23 lipca 2018 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej Urzędu Gminy Wiązowna oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, wskazując przy tym nieprzekraczalny termin, stosownie do wymogów obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu w taki sposób, aby wszyscy zainteresowani mogli bez przeszkód zapoznać się z treścią dokumentów (dostępna również w formie cyfrowej). O pierwszym wyłożeniu projektu społeczeństwo zostało poinformowane obwieszczeniem z dnia 21 czerwca 2023 r. zamieszczonym: w lokalnej prasie, na stronie biuletynu informacji publicznej Urzędu Gminy Wiązowna, na stronie internetowej gminy (tuwiazowna.pl), na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dnia 3 lipca 2023 r. zaplanowano przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz zapewniona została możliwość składania uwag. Uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (za pośrednictwem maila, bez konieczności użycia podpisu elektronicznego). 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). W terminie składania uwag wpłynęło jedenaście uwag (oraz 1 uwaga po terminie). W związku z uwzględnieniem części ze złożonych uwag zachodziła konieczność korekty projektu planu miejscowego. Ponowne wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzedzone było zamieszczeniem w dniu 19 czerwca 2024 r. w prasie lokalnej, na oficjalnej stronie Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, ogłoszenia Wójta Gminy Wiązowna informującego społeczeństwo o wyłożeniu projektu dokumentów oraz o możliwości składania do nich uwag w terminie do 2 sierpnia 2024 r., a także o miejscu i terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi, w projekcie planu, rozwiązaniami. Podano również informacje o organie rozpatrującym uwagi. W terminie składania uwag wpłynęła jedna uwaga.

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 m.in. *„dla obszarów objętych obowiązującymi planami szczególnie tymi, które zostały uchwalone w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. lub tymi, dla których zmiane uległy uwarunkowania, mające bezpośredni wpływ na ustalenia tych planów (...) w innych sytuacjach, jako działanie interwencyjne, celem rozwiązania konkretnych problemów przestrzennych”* (Rozdział VI, pkt 2 ww. opracowania). 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 5 uchwały stwierdzono zasadność rozpoczęcia procedur planistycznych zmierzających do zmiany obowiązujących planów, zgodnie z wytycznymi zawartymi w Analizie. 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, w której szacuje się w niej bilans przychodów i wydatków wynikających z realizacji przedmiotowego planu w perspektywie 10 lat. Realizacja przedmiotowego planu spowoduje koszty związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego - drogi publiczne (w niewielkim zakresie) 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 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 (wzrost wartości nieruchomości w związku ze zmianą przeznaczenia z terenów zabudowy zagrodowej na tereny o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej).

Reasumując, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnow Wspólna” w kształcie przedstawionym w projekcie uchwały, pozwoli prowadzić racjonalną gospodarkę przestrzenną w granicach obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa