

Projekt

z dnia 19 listopada 2024 r.

Zatwierdził Wójt Gminy Wiązowna Janusz Budny

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 26 listopada 2024 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Wola Ducka Aktywizacja Gospodarcza II”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), w związku z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Aktywizacja Gospodarcza II”.

2. Granicę obszaru objętego planem ilustruje załącznik do uchwały, sporządzony w skali 1: 4000.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 26 listopada 2024 r.



Uzasadnienie

W oparciu o obowiązek wynikający z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz oceniono stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna. Z analiz, o których mowa wyżej wynika, co następuje:

I. OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ

Obszar przewidziany do objęcia planem miejscowym położony jest wzdłuż drogi ekspresowej S17 w zachodniej części obrębu ewidencyjnego Wola Ducka i częściowo graniczy z Miastem Otwock (od zachodu). Obejmuje tereny funkcjonalne przeznaczone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna pod obiekty związane z działalnością produkcyjno-usługową – łącznie jest to obszar o powierzchni ok. 23,2 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

W granicach analizowanego obszaru występują tereny częściowo zainwestowane – największa intensywność występuje w północnej części gdzie zlokalizowany jest: zakład produkcji betonu, działalność wulkanizacyjna, stacja paliw oraz dawna instalacja komunalna do mechaniczno-biologicznego przetwarzania niesegregowanych (zmieszanych) odpadów komunalnych, która obecnie wykreślona została z listy instalacji komunalnych, prowadzonej przez Marszałka Województwa Mazowieckiego. Dodatkowo w południowej części obszaru przewidzianego do objęcia procedurą planistyczną zlokalizowany jest magazyn i baza transportowa związana z działalnością wyżej wskazanej dawnej instalacji komunalnej.

Pozostałe tereny zgodnie z ewidencją gruntów i budynków to przede wszystkim użytki rolne, w tym znaczną część stanowią grunty zadrzewione i zakrzewione. W obszarze objętym planem nie znajdują się grunty rolne klas I-III, natomiast zlokalizowane są grunty leśne, które będą wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Analizowany teren zlokalizowany jest wzdłuż drogi ekspresowej S17 – obsługa komunikacyjna terenu odbywa się z tzw. drogi serwisowej. Od zachodu obszar ten graniczy z terenem większego kompleksu leśnego we własności Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

Przez analizowany obszar przebiegają gazociągi przesyłowe wysokiego ciśnienia oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 400 kV relacji Miłosna – Kozienice.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

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 26.05.1994 r. (Dz. Urz. Woj. Stoł. Warszaw. nr 22, poz. 193 z dnia 30.11.1994 r.). W granicach obszaru objętego opracowaniem ustalenia planu ogólnego wskazywały następujące przeznaczenia:

- 9B10UT/KSu – teren usług turystyki lub komunikacji z usługami towarzyszącymi,
- 9B11RP_{0,5} i 9B12RP_{1,0} – tereny rolne,
- RL – tereny lasów.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Jednym z najistotniejszych celów opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest wzbogacenie możliwości inwestycyjnych w południowej części gminy poprzez wskazanie obszarów, na których możliwe będzie lokalizowanie zabudowy produkcyjnej oraz związanej z logistyką i usługami. Plan miejscowy określi przyszłą strukturę funkcjonalno-przestrzenną tego terenu w tym, uwzględniając zasady zrównoważonego rozwoju, określi dopuszczalne granice działań inwestycyjnych, biorąc w szczególności pod uwagę obecne negatywne skutki wynikające z gromadzenia i przetwarzania odpadów na terenach objętych planem. Tym samym przyjęcie planu miejscowego pozwoli uniknąć niekontrolowanego rozszerzania funkcji związanych ze składowaniem

odpadów. Z uwagi na tryb wydawania decyzji o warunkach zabudowy takie sytuacje mogłyby mieć miejsce. Dopuszczalne w studium kierunki zagospodarowania nie obejmują terenów infrastruktury technicznej związanej z gospodarką odpadami, a jedynie funkcje produkcyjne i logistyczne.

Szczegółowe wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu określone zostaną na dalszym etapie sporządzania planu miejscowego – w sposób zapewniający zgodność z ustaleniami obowiązującego studium. Zakres sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgody z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Wiązowna nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., zmienionym 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., omawiany obszar znajduje się w obrębie wydzieleni oznaczonych symbolami 23.16.PU, 23.09.PU czyli tereny przeznaczone pod obiekty związane z działalnością produkcyjną, magazynową, składową i usługową. Przewidywane rozwiązania planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na stworzenie jednolitych ustaleń dotyczących zagospodarowania terenu oraz parametrów nowej zabudowy, spójnych z polityką przestrzenną określoną w studium. Opracowanie planu miejscowego zapewni możliwość rozwoju tego terenu w oparciu o spójne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ujęte w jednym dokumencie planistycznym, narzucającym konkretne rozwiązania, w przeciwieństwie do inwestycji realizowanych w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy. Z uwagi na bezpośrednie lokalizacje w graniach planu uciążliwych form zagospodarowania (instalacje do przetwarzania odpadów), przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego daje możliwość ustalenia czytelnych zasad zagospodarowania w oparciu o procedurę planistyczną poddaną ocenie społecznej (konsultacje społeczne).

Po przeprowadzeniu analizy dostępnych dokumentów planistycznych oraz podjętej w dniu 26 marca 2019 r. uchwały Nr 30.VI.2019 Rady Gminy Wiązowna w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w świetle obowiązujących przepisów należy stwierdzić, że przystąpienie do planu jest uzasadnione.