

**UCHWAŁA NR 7.XXX.2021
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 26 stycznia 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Duchnow Wspólna II”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) w związku z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnow Wspólna II”.

2. Obszar objęty niniejszą uchwałą składa się z dwóch części A i B, których granice ilustrują załączniki graficzne, odpowiednio Nr 1 i Nr 2, sporządzone w skali 1:4000.

3. Procedura sporządzenia planu miejscowego dla części, o których mowa w ust. 2, może być prowadzona oddzielnie.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

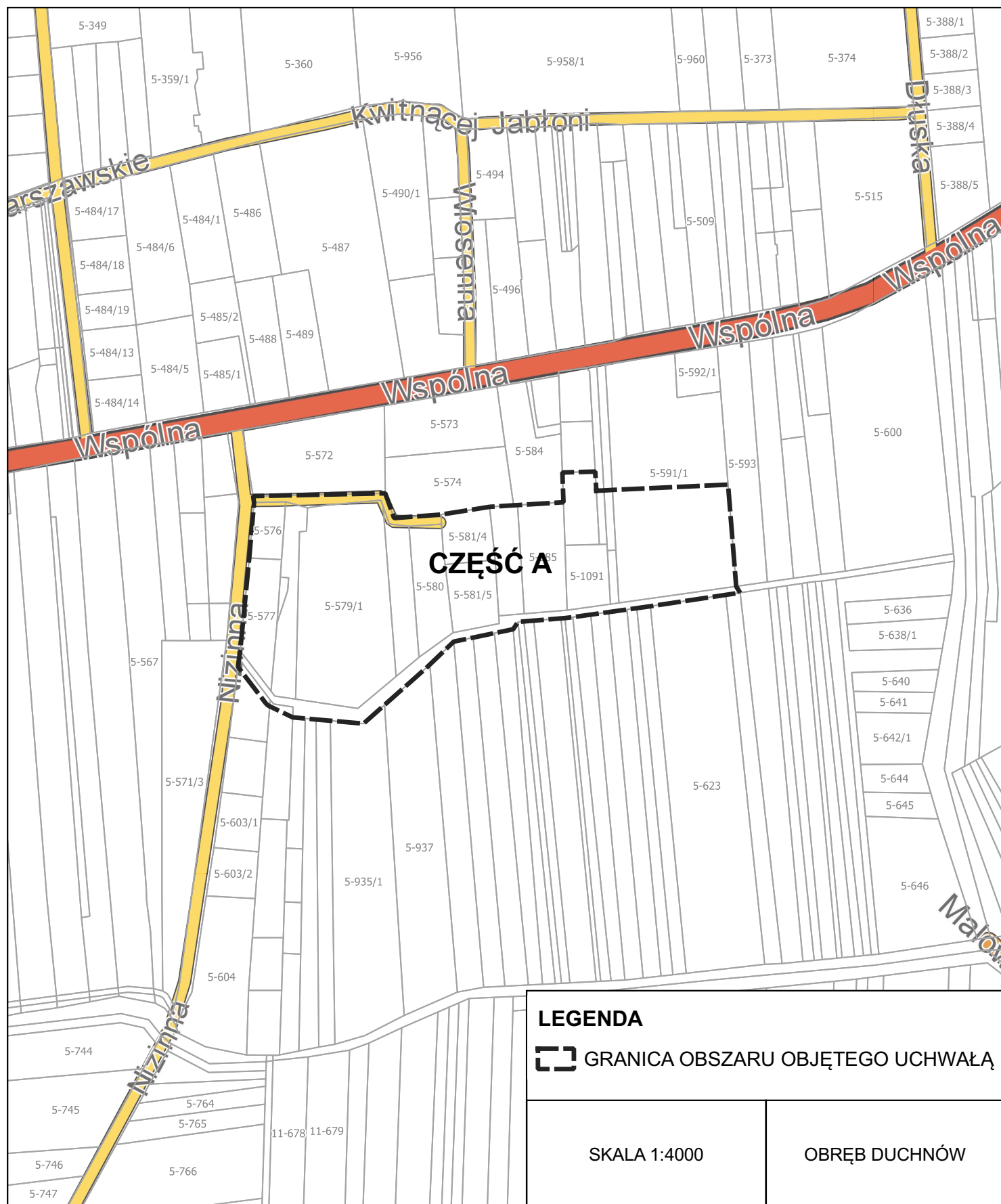
Andrzej Cholewa



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 7.XXX.2021

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 26 stycznia 2021 r.

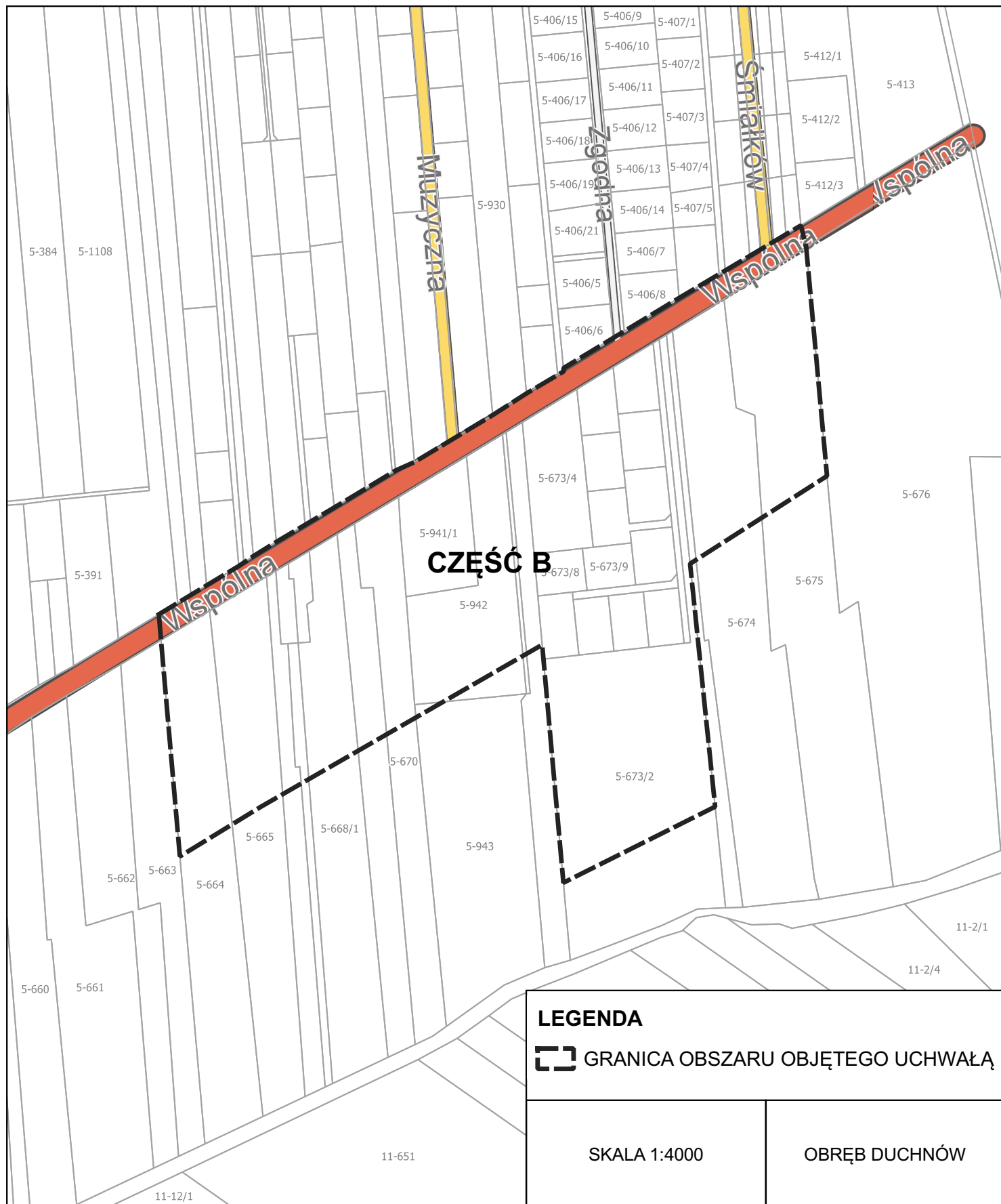




Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 7.XXX.2021

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 26 stycznia 2021 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 zajmuje powierzchnię ok. 17,2 ha i składa się z dwóch niezależnych części, oznaczonych w uchwale intencyjnej jako część A i część B, których powierzchnie wynoszą odpowiednio ok. 4,6 ha i 12,6 ha. Części te położone są w północno-wschodnim rejonie Gminy Wiązowna, w granicach obrębu ewidencyjnego Duchnow. Według ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, zdecydowana większość analizowanego obszaru znajduje się w granicach terenów funkcjonalnych przewidzianych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z możliwością dopuszczenia nieuciążliwych usług. Pozostały obszar (w granicach części A planu) znajduje się w granicach terenu rolnego.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Analizowany obszar jest średnio zainwestowany - dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa zagrodowa, zlokalizowane wzdłuż ogólnodostępnych dróg - w części A wzdłuż ul. Nizinnej i Łabędziej, a w części B wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 721 (ul. Wspólna). W ciągu ostatnich lat zauważalna jest tendencja do stopniowego przekształcania dotychczasowej zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową, co jest zgodne z wolą właścicieli gruntów oraz osób zainteresowanych nabyciem nieruchomości w tej okolicy. Struktura własnościowa gruntów rolnych oraz istniejące podziały geodezyjne wskazują, że obszar stopniowo traci swój pierwotny - rolniczy charakter. Obszar planu charakteryzuje się atrakcyjną lokalizacją z uwagi na bezpośrednie lub bliskie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej, która stanowi główną oś komunikacyjną Duchnowa i zapewnia bardzo dobrą dostępność komunikacyjną obszaru. Ponadto, obecność węzła drogowego "Warszawa Wschód" w stosunkowo dogodnej odległości 2-3 km zapewnia możliwość szybkiego włączenia się do ruchu tranzytowego prowadzącego w kierunku Warszawy. Dostępność komunikacyjna oraz stosunkowo dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna sprawiają, że obszar ma szansę przekształcić się w podmiejską strefę mieszkaniową, uzupełnioną nieuciążliwymi usługami.

Tereny niezainwestowane, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, to w większości użytki rolne klas IV-VI oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. 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.

Podstawową obsługę komunikacyjną części A obszaru objętego uchwałą zapewnia ulica Nizinna, stanowiąca drogę publiczną o numerze 270828W, a także ulica Łabędzia (droga powszechnego korzystania we władaniu Gminy Wiązowna). Podstawową obsługę komunikacyjną części B obszaru objętego uchwałą zapewnia ulica Wspólna (stanowiąca teren drogi wojewódzkiej nr 721). Istniejący układ drogowy w zasięgu analizowanego obszaru uzupełniają drogi wewnętrzne oraz indywidualne dojazdy skomunikowane z publicznym układem drogowym. Na terenie objętym sporządzeniem planu miejscowego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występują podstawowe sieci uzbrojenia technicznego (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i częściowo kanalizacyjna).

Obszar planu jest atrakcyjny również ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe. Od południowej strony ogranicza go szeroka dolina rzeki Mieni, płynącej w kierunku wschód-zachód, równoległe do drogi wojewódzkiej. Obecność terenów szczególnego zagrożenia powodzią i trudne warunki gruntowe w zasięgu doliny rzecznej sprawiają, że obszar ten pozostaje wolny od zainwestowania, stanowiąc największy w granicach gminy, nieleśny rezerwar przyrody.

Dolina rzeki Mieni objęta jest ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, natomiast obszar szczególnego zagrożenia powodzią związany z tą rzeką, którego granice zostały zaktualizowane w październiku 2020 r. obejmuje swym zasięgiem niewielki fragment obszaru planu - południowy fragment części A.

Zgodnie z rysunkiem Studium, w granicach opracowania nie występują obszary ochrony konserwatorskiej.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

W obrębie obszaru objętego analizą częściowo obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Część A obszaru znajduje się w zasięgu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Mienia - Etap III”, zatwierdzonego uchwałą Nr 106.XV.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 29 września 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2015 poz.10066). W granicach dotychczasowego zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią plan ustala teren rolniczy (symbol 1R), a powyżej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbole 2MN i 3MN) oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (symbol 1MNU). Część A omawianego obszaru obejmuje również ul. Łabędią, oznaczoną w obecnym planie pn. „Mienia - Etap III” jako teren drogi dojazdowej (symbol 2KDD).

Część B obszaru objętego uchwałą objęty jest częściowo ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna ETAP VIII – opracowanego dla obszaru „Duchnow - Kąck”, położonego w obszarze wsi Duchnow i Kąck, gmina Wiązowna, zatwierdzonego uchwałą Nr 108/XIII/2003 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 r. Nr 81 poz. 2016), który przewiduje na tym obszarze: zabudowę siedliskową (symbol 2.A.87a.RPz), usługi nieuciążliwe (z preferencją usług zdrowia) z możliwością realizacji zabudowy siedliskowej (symbole 2.A.87b.UZ/RPz, 2.A.87d.UZ/RPz), a także układ komunikacyjny (symbole 2.A.87f.KS.11 i 2.A.87g.KS/UZ). Uzupełnieniem przeznaczenia jest niewielki teren o funkcji rolniczej (symbol 2.A.87c.RPo/ZP).

Pozostały fragment części B nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Do 31 grudnia 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.). W granicach tego fragmentu części B ustalenia planu ogólnego wskazywały przed wszystkim przeznaczenie pod tereny rolne, na których możliwe było inwestowanie kubaturowe związane z działalnością rolniczą (symbole: 2.A.84.RP_{0,3}(RPz), 2.A.86.RP_{0,3}(RPz), 2.A.88.RP_{0,3}(RPz) 2.A.85.RP_{0,3} i 2.A.87.RP_{0,5/1,0}), natomiast w terenach sąsiadujących z rzeką Mienią - tereny upraw polowych, wyłączone z zabudowy kubaturowej (symbol RPo).

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest stworzenie możliwości rozwoju zabudowy w terenie o dużym potencjale inwestycyjnym, w tym określenie jednolitych zasad kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej z ewentualną funkcją nieuciążliwych usług podstawowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

Szczegółowe wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu zostaną określone na dalszym etapie sporządzania planu miejscowego – w sposób zapewniający zgodność z ustaleniami obowiązującego studium. Zakres sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodny 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 Nr 85.XVI.2011 Rady Gminy Wiązowna 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., zdecydowana większość omawianego obszaru znajduje się w obrębie wydzieleń oznaczonych symbolami 5.14.MN i 5.15.MN (tereny przeznaczone na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne). Pozostałą powierzchnię (w części A) stanowi teren rolny, oznaczony symbolem 5.09.RO. Według ustaleń Studium zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest wiodącym kierunkiem zagospodarowania przestrzennego w tym rejonie gminy. Ustalenia ogólne Studium dają możliwość uzupełniania jej poprzez wprowadzanie nieuciążliwych usług, co w tym przypadku może znajdować uzasadnienie ze względu na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 721. Studium wskazuje również na konieczność zabezpieczenia terenów przeznaczonych na cele komunikacji publicznej.

Przewidywane rozwiązania planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Obszar objęty sporządzeniem planu miejscowego pn. „Duchnów Wspólna II” znajduje się w północno-wschodniej części Gminy Wiązowna, poniżej drogi wojewódzkiej nr 721. Z uwagi na dostępność komunikacyjną oraz atrakcyjne sąsiedztwo rzeki Mieni obszar planu postrzegany jest jako atrakcyjne miejsce inwestowania, przede wszystkim na cele mieszkaniowe, gdyż taki kierunek rozwoju wyznacza obowiązujące Studium. Analizowany obszar pozostaje w części niezabudowany, a istniejące budynki skupione są wzdłuż istniejących i urządzonych ciągów komunikacyjnych. Z uwagi jednak na atrakcyjne położenie oraz dostępność infrastruktury, jest stopniowo zagospodarowywany.

W przypadku omawianego obszaru, podstawową przyczyną opracowania planu miejscowego jest:

- w części A - zmiana ustaleń części planu miejscowego pn. „Mienia - Etap III”, poprzez docelowe zwiększenie zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej - opracowane i udostępnione pod koniec 2020 r. przez PGW Wody Polskie mapy ryzyka powodziowego i mapy zagrożenia powodziowego określiły nowe granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Mieni i tym samym stworzyły możliwości wyznaczenia nowego zasięgu terenów mieszkaniowych na tym obszarze.

- w części B - zmiana ustaleń części obowiązującego planu miejscowego gminy Wiązowna ETAP VIII – opracowanego dla obszaru „Duchnów - Kąck”, przewidującego obecnie możliwość realizacji głównie zabudowy zagrodowej, na rzecz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, z ewentualnym udziałem nieuciążliwych usług podstawowych - taki kierunek zmian odpowiada polityce przestrzennej wyrażonej w Studium oraz jest zgodny z wolą właścicieli gruntów znajdujących się w zasięgu opracowania. W obszarze nieobjętym obecnie planem przewiduje się kontynuację funkcji mieszkaniowej (z ewentualnymi usługami),

Uchwalenie planu miejscowego daje możliwość stworzenia jednolitych ustaleń dotyczących parametrów nowej zabudowy, pozwalających na harmonijny i zrównoważony rozwój tego obszaru. Opracowanie planu pozwoli wypracować spójne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, a co za tym idzie, zapewni możliwość zagospodarowania w sposób zorganizowany i przewidywalny dla potencjalnych inwestorów. Celem planu jest także określenie podstawowego układu komunikacyjnego, pozwalającego na właściwą obsługę obecnych i przyszłych nieruchomości, dającego jednocześnie możliwość racjonalnego rozwoju gminnej sieci infrastruktury technicznej.

Za sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przemawiają także aspekty ekonomiczne. Sporządzenie planu może potencjalnie wpłynąć na wzrost wartości nieruchomości położonych w obszarze opracowania planu oraz przyspieszyć rozwój zabudowy na tym terenie. Przewiduje się, że uchwalenie planu miejscowego może w dłuższej perspektywie przynieść dodatkowe wpływy do budżetu Gminy z tytułu opłaty planistycznej czy wzrostu podatku od nieruchomości.

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.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa