

**UCHWAŁA NR 11.LXI.2023
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 31 stycznia 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Wiązowna Gminna - Klonowa”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), w związku z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wiązowna Gminna - Klonowa”.

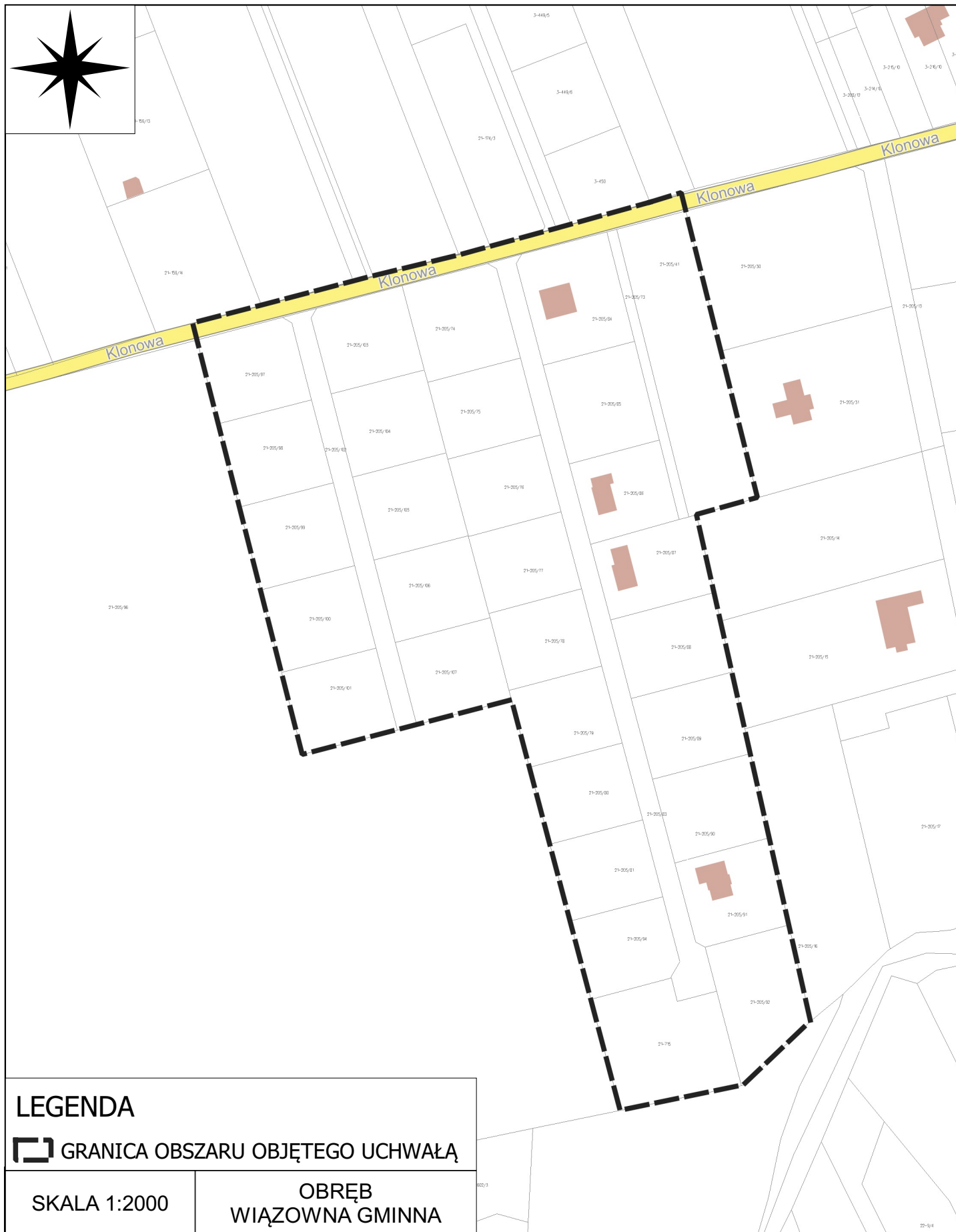
2. Granicę obszaru objętego planem ilustruje załącznik do uchwały, sporządzony w skali 1:2000.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa



LEGENDA

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ

SKALA 1:2000

OBRĘB
WIAZÓWKA GMINNA

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

Teren przewidziany do objęcia planem miejscowym zajmuje powierzchnię ok. 4,8 ha i położony jest we wschodniej części obrębu geodezyjnego Wiązowna Gminna.

Obszar opracowania ograniczony jest od strony północnej ulicą Klonową, która wchodzi w jego zakres. Zachodnią granicę analizowanego terenu wyznacza wschodnia granica działki ew. nr 205/96, natomiast granicę południową, południowe granice działek ew. 715 i 205/92. Wschodnia granica obszaru przewidzianego do objęcia planem miejscowym regulowana jest wschodnimi granicami działek ew. nr: 205/92, 205/91, 205/90, 205/89, 205/88, 205/87 oraz południową i wschodnią granicą działki ew. nr 205/41, aż do północnej granicy działki ew. nr 298/1 – ulicy Klonowej.

Według ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, analizowany obszar znajduje się w granicach terenu funkcjonalnego, przewidzianego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Największą powierzchnię istniejącego zagospodarowania analizowanego obszaru zajmują działki niezainwestowane będące użytkami rolnymi klas od IVa do VI.

Pozostałą część terenu zajmują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącym, zlokalizowanymi wzdłuż prywatnej drogi wewnętrznej, tj. działki ew. nr 205/83. Działki na obszarze objętym opracowaniem mają regularne kształty i układ. Podstawową obsługę komunikacyjną zapewnia ulica Klonowa (nr drogi gminnej 270818W).

Na terenie objętym sporządzanym planem występują sieci elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, gazowa i kanalizacyjna. Brak jest natomiast sieci wodociągowej.

W granicach terenu objętego analizą występuje gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczenia zabudowy.

Omawiany obszar znajduje się na terenie objętym formą ochrony przyrody, tj. w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w jego strefie ochrony urbanistycznej.

Do czasu zmiany zasięgów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, południowa część terenu przewidzianego do objęcia planem miejscowym, położona była w granicach terenów zalewowych, co uwidacznia obowiązujące studium Gminy Wiązowna. Obecnie analizowany obszar, nie znajduje się w zasięgach stref zagrożenia powodziowego.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obszar analizowany nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do 31.12.2003 r. obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Nr 25/V/94 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Stoł. Warszaw. Nr 22, poz. 193 z dnia 30.11.1994 r.).

W granicach obszaru objętego opracowaniem ustalenia planu ogólnego wskazywały następujące przeznaczenia:

RP – tereny rolne

12.A.53.RP0,5 – teren rolny, dopuszczona realizacja zainwestowania kubaturowego związanego z rolniczą funkcją terenu (dot. działki ew. nr 205/41)

Układ komunikacyjny planu ogólnego dla tego terenu opierał się na drodze oznaczonej symbolem 19c.KD – ogólnodostępna droga wewnętrzna, dojazd osiedlowy (obecnie ulica Klonowa).

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenu uwzględniającego obecny stan zagospodarowania oraz jego uwarunkowania przyrodnicze. Ze względu na wymienione uwarunkowania, zakłada się, iż najwłaściwszym rozwiązaniem dla tego terenu jest stworzenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ewentualnym dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej. Opracowany dokument pozwoli określić jednolite zasady kształtowania nowej zabudowy, zachowując gradację przeznaczenia planistycznego właściwą dla aktualnych uwarunkowań tego terenu.

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., omawiany obszar znajduje się w obrębie wydzielenia oznaczonego symbolem 21.09.MN. W strefie tej studium przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług. Przewidywane rozwiązania planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Analizowany obszar, z racji dogodnego położenia w niewielkiej odległości od centrum administracyjno-usługowego gminy oraz przy zapewnionym dostępie do infrastruktury technicznej, w wyniku podziału działek rolnych stał się atrakcyjnym dla potencjalnych inwestorów. Aby zagospodarowanie tego terenu mogło odbywać się w sposób zrównoważony, konieczne są regulacje dotyczące ustaleń parametrów nowej zabudowy oraz zaplanowanie podstawowego układu komunikacyjnego, pozwalającego na obsługę znajdujących się tam nieruchomości. Opracowany plan miejscowy powinien uwzględnić charakterystykę środowiska przyrodniczego terenu, w tym położenie nad rzeką Mienią, na pograniczu terenów leśnych i użytkowanych rolniczo. Ustalenia planu powinny także uwzględniać aktualne zasięgi obszarów zagrożonych wystąpieniem powodzi. Dodatkowo procedura planistyczna, poprzez przewidziany w niej udział społeczny, pozwoli aby przyszłe zagospodarowanie było optymalne dla mieszkańców, czy użytkowników tego obszaru.

Za sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przemawiają także aspekty ekonomiczne. Opracowanie planu może potencjalnie wpłynąć na wzrost wartości nieruchomości położonych w tym rejonie. 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 zasadne.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa