

UCHWAŁA NR 134.LXXII.2023
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 28 listopada 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wybranych fragmentów obszarów w miejscowości Zakręt**

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 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych fragmentów obszarów w miejscowości Zakręt.

2. Teren planu składa się z trzech obszarów: A, B i C, których granice ilustrują załączniki odpowiednio: Nr 1, Nr 2 i Nr 3, sporządzone w skali 1:1000.

3. Dalsza procedura sporządzenia planu miejscowego dla obszarów, o których mowa w ust. 2, może być prowadzona oddzielnie.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

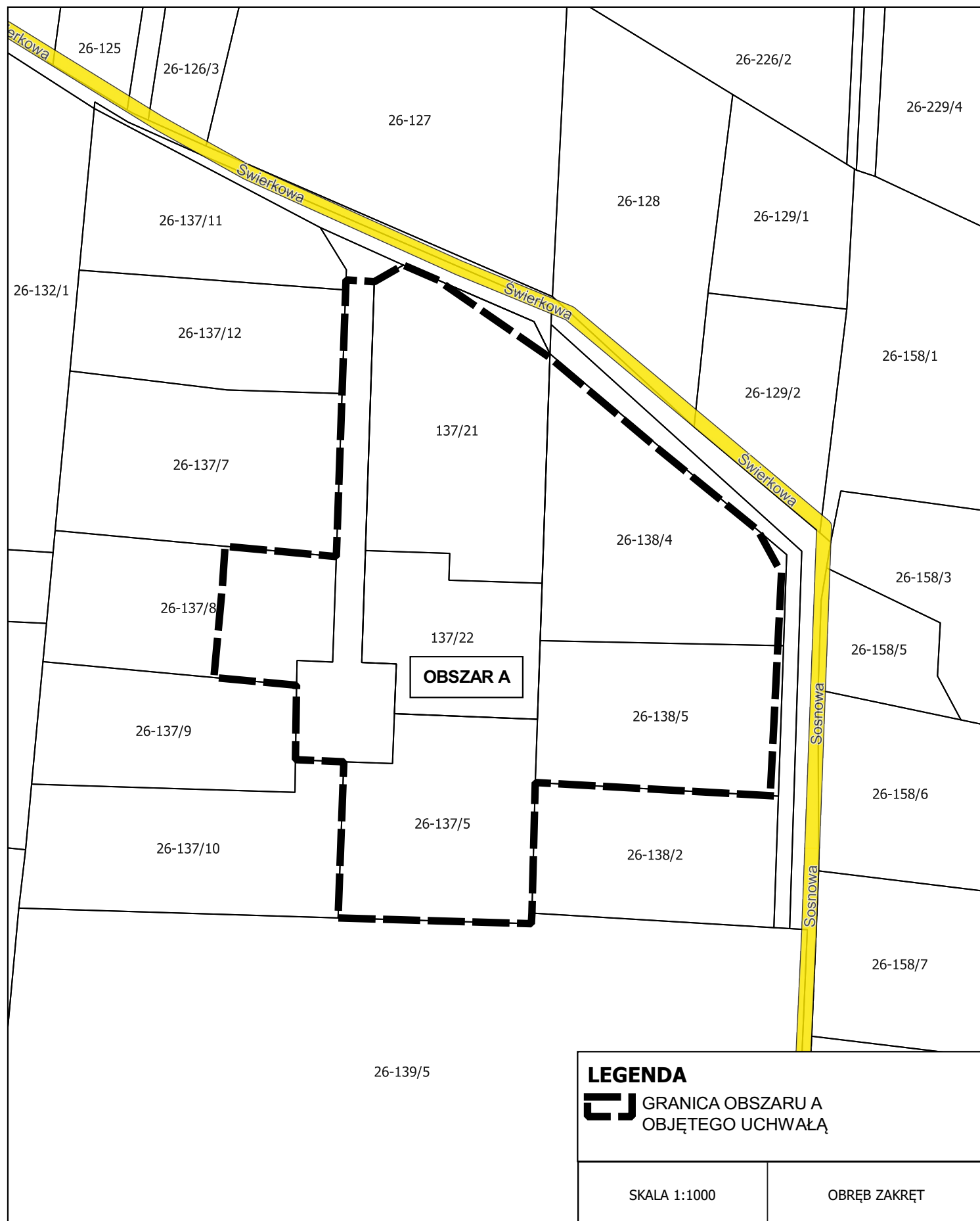
§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 134.LXXII.2023
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 28 listopada 2023 r.

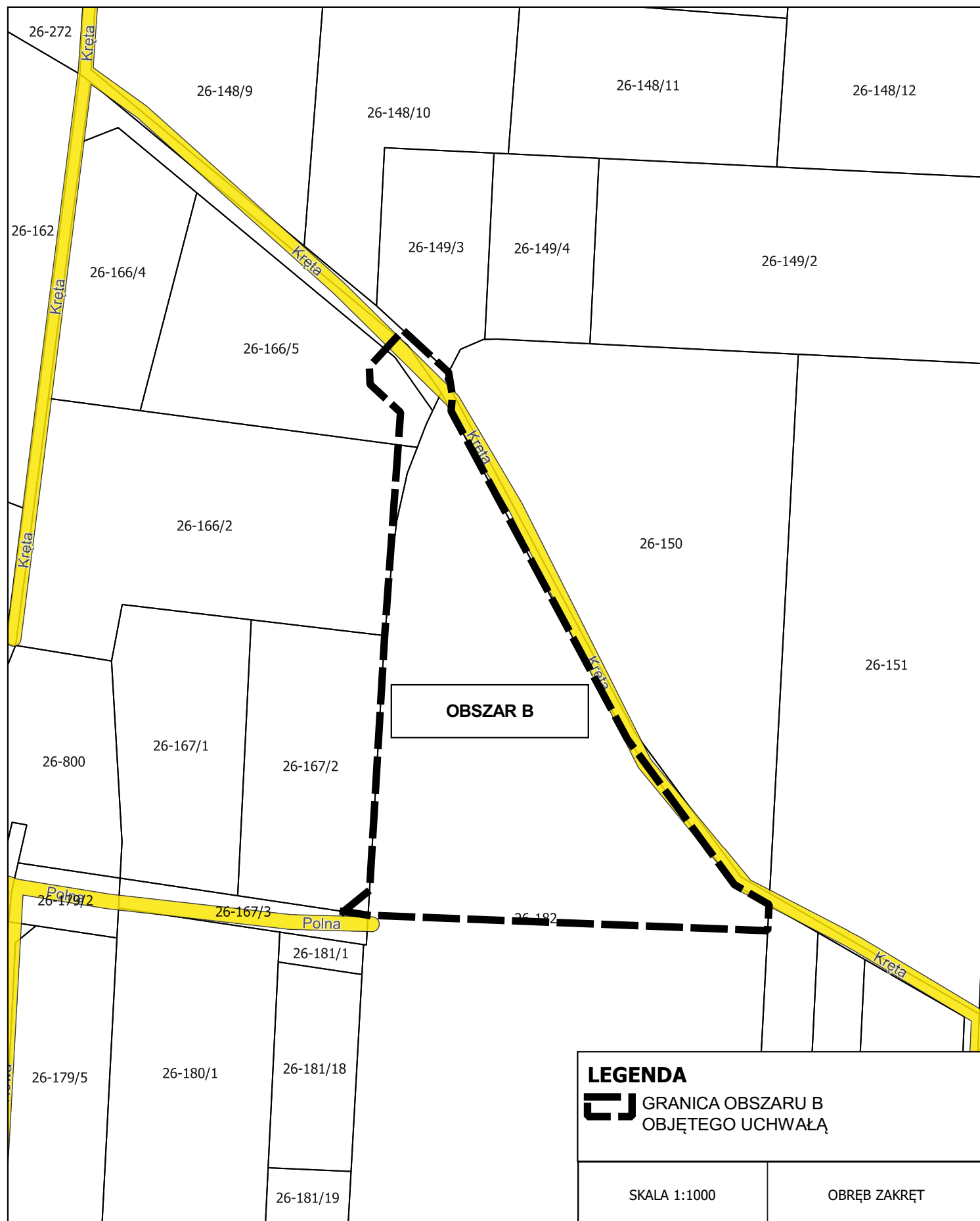




Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 134.LXXII.2023

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 28 listopada 2023 r.

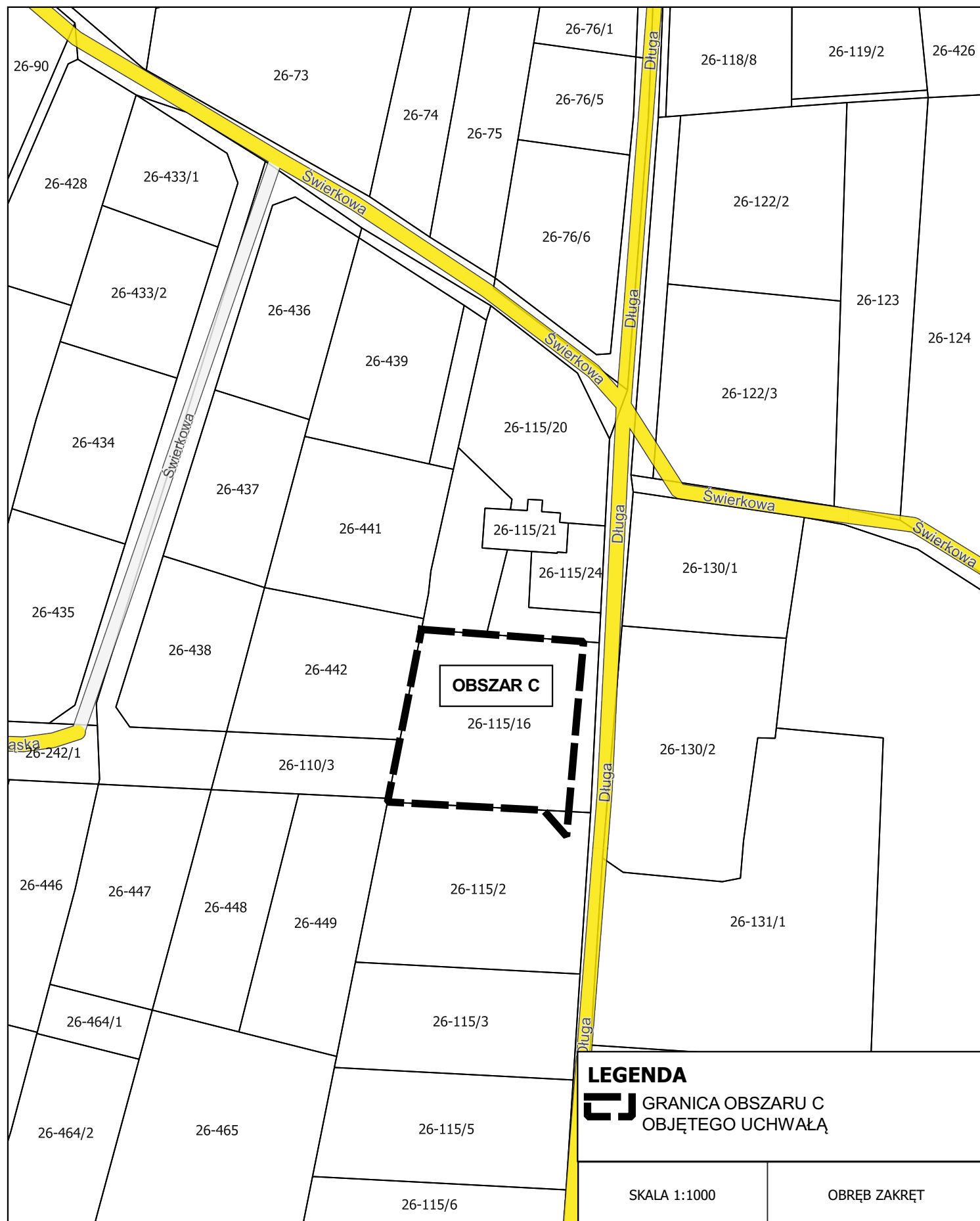




Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 134.LXXII.2023

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 28 listopada 2023 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 w obrębie Zakręt, tworząc trzy niezależne od siebie obszary, zlokalizowane w centralnej części miejscowości, charakteryzujące się innymi problemami planistycznymi. Zajmuje łączną powierzchnię ok. 1,49 ha, z czego powierzchnie poszczególnych obszarów wynoszą odpowiednio: obszar A - ok. 0,46 ha, obszar B - ok. 0,9 ha, obszar C - ok. 0,12 ha.

W myśl ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna, obszar objęty analizą przewidziany jest pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Analizowany obszar znajduje się w centralnej części miejscowości Zakręt, w okolicach ulicy Długiej, stanowiącej jedną z podstawowych dróg publicznych w Zakręcie. Jest skomunikowany w sposób wystarczający dla rozwoju funkcji mieszkaniowej. Obszar A ma zapewnione połączenie z ul. Długą za pośrednictwem ul. Świerkowej, obszar B – za pośrednictwem ul. Krętej, natomiast obszar C bezpośrednio przylega do ul. Długiej.

Z uwagi na położenie Zakrętu względem centrum Warszawy oraz bardzo dobrą komunikację o charakterze ponadlokalnym ze stolicą (droga ekspresowa S17, droga krajowa DK92, węzeł „Zakręt”) postrzegany jest, jako atrakcyjne miejsce do zamieszkania.

Obszar A jest częściowo zabudowany, głównie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, natomiast obszary B i C nie są jeszcze zainwestowane. W otoczeniu ww. obszarów występuje przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej. Na południe od obszaru A zlokalizowane są grunty leśne Skarbu Państwa, stanowiące niewielką enklawę leśną, otoczoną zabudową.

W analizowanym obszarze występują sieci infrastruktury technicznej (wodociągowa, gazowa, elektryczna), brak jest natomiast kanalizacji.

W granicach obszaru przewidzianego do objęcia planem nie znajdują się grunty wymagające uzyskania zgód właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Nie występują tu również elementy sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym, jak również nie jest on objęty formami ochrony przyrody.

Dostępne opracowania, m.in. Studium, nie wskazują, aby w granicach opracowania znajdowały się obiekty zabytkowe, podlegające ochronie konserwatorskiej.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obszar A znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt Północny – część A”, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Wiązowna nr 101.XII.2019 z dnia 27 sierpnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2019 poz. 11741 z 11.10.2019 r.) wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-I.4131.167.2019.AK z dnia 01.10.2019 r. Zgodnie z ustaleniami ww. planu obszar A położony jest w granicach terenów o symbolach: 2ZL – teren lasu, a także 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz UP – teren usług publicznych.

Obszar B znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt Południowy”, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Wiązowna nr 102.XII.2019 z dnia 27 sierpnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2019 poz. 11742 z 11.10.2019 r.). Zgodnie z ustaleniami

ww. planu obszar B położony jest w granicach terenów o symbolach: 3KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej, a także 2MN i fragmentarycznie 1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obszar C znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt – Zachód część A”, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Wiązowna nr 30.XX.2020 z dnia 30 kwietnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2020 poz. 6300 z 05.06.2020 r.). Zgodnie z ustaleniami ww. planu obszar C położony jest w granicach terenów o symbolach 4KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej, a także 3MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Podjęcie uchwały intencyjnej w sprawie planu miejscowego dla obszaru A ma na celu zmianę przeznaczenia większej części działki ew. nr 137/22 w obrębie Zakręt, która zgodnie z ustaleniami planu miejscowego pn. „Zakręt Północny – część A” położona jest w granicach terenu lasu, oznaczonego symbolem 2ZL. Zmiana użytku gruntowego (obecnie Lzr-RVI) daje podstawę do zmiany obowiązującego planu w tym zakresie. Przewiduje się, że docelowe przeznaczenie terenu oraz parametry zabudowy będą odpowiadać obecnemu przeznaczeniu na działkach sąsiednich – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zakładana zmiana przeznaczenia pozwoli również znieść istotne ograniczenia w sytuowaniu budynków na działkach sąsiednich (minimalna odległość 12 m od granic terenu 2ZL, wyrażona przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku obecnego planu miejscowego), stąd obszar A obejmuje swym zasięgiem również te nieruchomości.

W zakresie obszarów B i C przewiduje się zmianę przeznaczenia części nieruchomości nimi objętych z funkcji terenów dróg publicznych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W szczególności chodzi o: likwidację odcinka drogi o symbolu 3KD-D w planie „Zakręt Południowy” (obszar B) z uwzględnieniem możliwości zaprojektowania placu manewrowego na końcu tej drogi oraz likwidacją odcinka drogi o symbolu 4KD-D z planu „Zakręt – Zachód część A” (obszar C). Zasięgiem planu objęto również te niezbędne fragmenty działek, dla których dotychczasowe przeznaczenie (droga publiczna) ma istotny wpływ na obecne zasady zagospodarowania.

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., omawiane obszary znajdują się w obrębie wydzieleń oznaczonych symbolami:

1. obszary A i B – teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowo-usługowe, oznaczone symbolem 26.03.MU.
2. obszar C – teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowo-usługowe, oznaczony symbolem 26.02.MU.

W granicach opracowania nie wskazano w Studium obligatoryjnych elementów układu komunikacyjnego, koniecznych do ustalenia w planie miejscowym.

Wobec powyższych ustaleń zakłada się, że przewidywane rozwiązania planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru A wynika z aktualnej sytuacji ewidencyjnej na gruncie (w granicach działki ew. nr 137/22), która daje możliwość zmiany przeznaczenia terenu 2ZL na cele inwestycyjne, zgodnie z ustaleniami Studium.

W zakresie obszarów B i C podjęcie uchwały podyktowane jest tym, iż obecnie gmina nie zakłada realizacji budowy dróg publicznych w sposób wskazany w obowiązujących planach miejscowych

(w granicach ww. obszarów). Tym samym istnieje możliwość nadania nowego przeznaczenia – inwestycyjnego, zgodnego z ustaleniami Studium, zbieżnego z przeznaczeniem działek sąsiednich.

Podjęcie uchwały niesie za sobą konsekwencje finansowe, związane z koniecznością realizacji zadań publicznych, wynikających z ustaleń planu.

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