

**UCHWAŁA NR 8.LXXV.2024
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 30 stycznia 2024 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia Bis”**

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 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia Bis”.

2. Granicę obszaru objętego planem ilustruje załącznik do uchwały, sporządzony w skali 1:3000.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

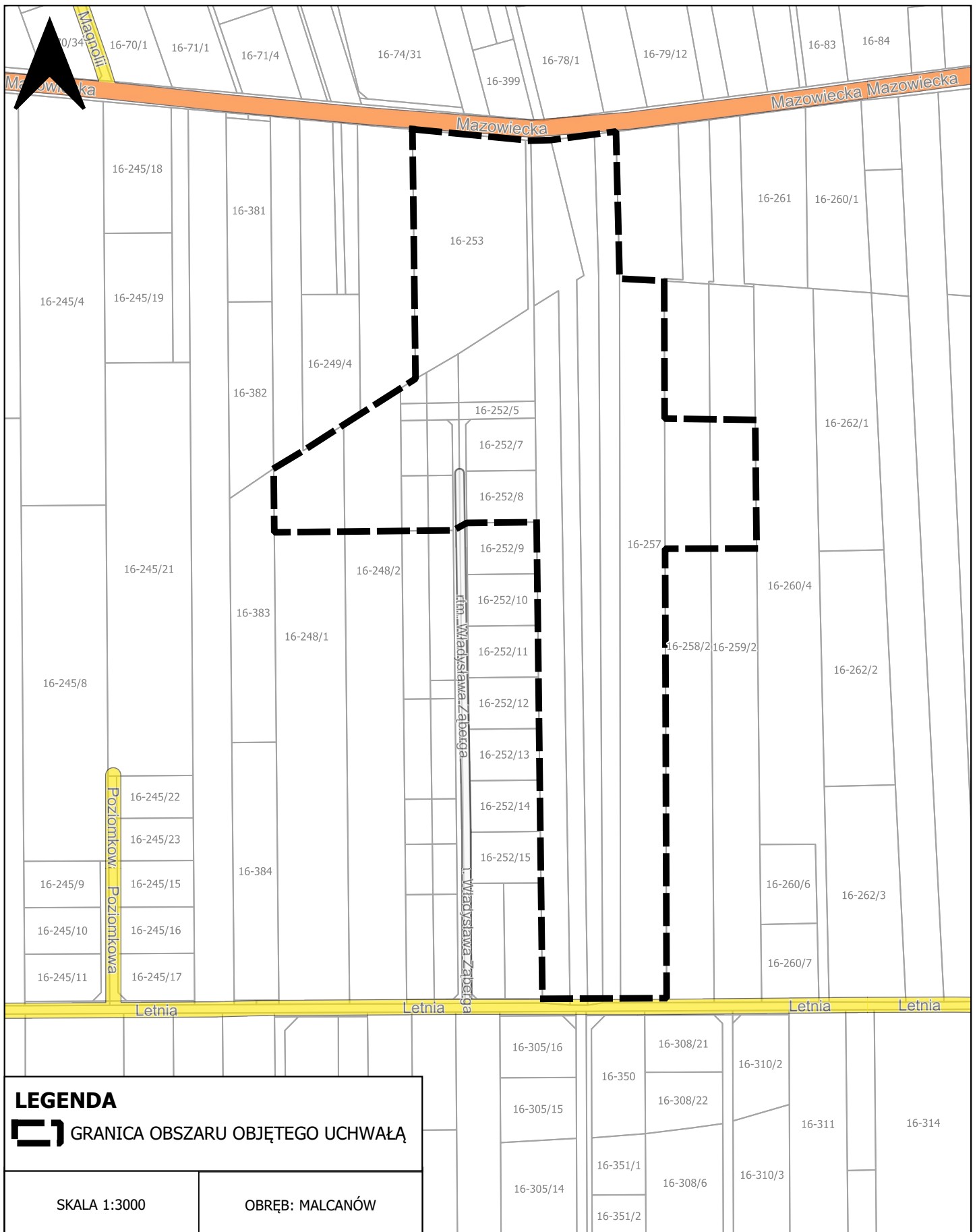
§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa



Załącznik do uchwały Nr 8.LXXV.2024
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 30 stycznia 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 zajmuje powierzchnię ok. 6,15 ha i położony jest w południowej części obrębu geodezyjnego Malcanów. Teren opracowania rozciąga się jest pomiędzy ulicami Mazowiecką (od północy) a Letnią (od południa). Jego granice wyznaczają ww. ulice oraz granice działek ewidencyjnych (lub ich przedłużenia), bądź granice użytków gruntowych (zgodnie z załącznikiem graficznym) w taki sposób, aby można było przyszłym planem osiągnąć zamierzony cel związany z powiększeniem terenów związanych z usługami oświaty. Cały zasięg sporządzanego planu zawiera się w granicach obowiązującego planu miejscowego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia”, który został zatwierdzony uchwałą Nr 115.XL.2021 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2021 poz. 9614 z 09.11.2021 r.).

Poniżej przedstawiono szczegółowy opis granic.

Od strony północnej obszar opracowania ograniczony jest ulicą Mazowiecką (działka ew. nr 324), która nie wchodzi w jego zakres. Początek wschodniej granicy obszaru przewidzianego do objęcia planem wyznacza wschodnia granica działki ew. nr 256. Następnie granica ta przecina działkę ew. nr 257 biegnąc ku północnemu narożnikowi działki ew. nr 258/2 i prowadzona jest w kierunku południowym. Na kolejnym odcinku granica ta przecina działki ew. 258/2 i 259/2 (zgodnie z przebiegiem linii dzielących użytki gruntowe na tych nieruchomościach), po czym ponownie biegnie w kierunku południowym, aż do południowej linii rozgraniczającej drogi 2KD-D z obowiązującego na tym terenie planu miejscowego pn. „Malcanów Mazowiecka – Letnia”. W tym miejscu granica obszaru opracowania ponownie kierowana jest na zachód, aż do wschodniej granicy działki ew. nr 257, a następnie na południe do linii rozgraniczającej drogi 1KD-D z ww. obowiązującego planu miejscowego pn. „Malcanów Mazowiecka – Letnia”. Północna linia rozgraniczająca ww. drogi 1KD-D wyznacza południową linię graniczną obszaru objętego niniejszą uchwałą. Zachodnia granica tego obszaru przebiega wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 254. Punkt załamania wyznacza północny narożnik działki ew. nr 252/9. Stąd granica obszaru przewidzianego do objęcia planem prowadzona jest w kierunku zachodnim zgodnie z północnymi granicami działek ew. nr: 252/9, 251/7, 250/5, aż do wschodniej granicy działki ew. nr 383, wzdłuż której dalej biegnie ku jej północnemu narożnikowi, po czym znów załamuje się, a jej dalszy przebieg wyznaczają południowe granice działek ew. nr 249/4 i 248/2. Ostatni odcinek zachodniej granicy obszaru przewidzianego do objęcia planem pokrywa się zachodnią granicą działki ew. nr 253.

Według ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, analizowany obszar znajduje się w granicach terenu funkcjonalnego, przewidzianego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego symbolem 16.05.MN oraz w granicach terenu o funkcji usług oświaty lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem 16.01.UO/MU (północna część obszaru objętego niniejszą uchwałą). Powyższe przeznaczenia uzupełnione są układem dróg o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Obszar przewidziany do objęcia sporządzanym planem obejmuje fragment miejscowości Malcanów i charakteryzuje się niewielkim zurbanizowaniem. Jedyną nieruchomością, zainwestowaną w znaczącym stopniu, jest teren szkoły podstawowej, zlokalizowany przy ul. Mazowieckiej, tj. w północnej części analizowanego obszaru, na który składają się: budynki szkoły z halą sportową, parking, dojścia i dojazdy oraz boisko sportowe.

Obszar sporządzanego planu objęty jest obecnie ustaleniami planu miejscowego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia”, gdzie dominującą funkcję pełnią tereny zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej – dotychczas nie zrealizowano zabudowy w myśl ustaleń tego planu (uchwalony stosunkowo niedawno – koniec września 2021 r.), jednak istniejące uwarunkowania (w szczególności zabudowa w otoczeniu, dostępność komunikacyjna oraz obecność usług publicznych) pozwalają założyć, że jest to właściwy kierunek rozwoju tego rejonu gminy.

Poza terenem istniejącej szkoły obszar planu stanowią grunty, ujęte w ewidencji, jako użytki rolne niskich klas IV-VI oraz grunty zadrzewione i zakrzewione, a także rowy. 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.

Pomimo dużej części obszarów niezabudowanych w zasięgu opracowania, istniejące podziały geodezyjne wskazują, że analizowany obszar właściwie utracił już swój pierwotny – rolniczy charakter. Atrakcyjna lokalizacja oraz dostępność komunikacyjna, jak również uwarunkowania planistyczne sprawiają, że obszar ma realną szansę przekształcić się w przyszłości w nowoczesną strefę mieszkaniową, uzupełnioną niezbędnymi usługami podstawowymi.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego opracowaniem zapewniają przede wszystkim drogi publiczne, tj. ulica Mazowiecka (droga powiatowa nr 2709W) oraz ulica Letnia (droga gminna nr 270829W).

Na terenie objętym sporządzanym planem występują sieci wodociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. Brak jest natomiast sieci gazowej i kanalizacyjnej. Przez fragment obszaru przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Omawiany obszar leży w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, będącego formą ochrony przyrody, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach nadrzędnych.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obszar analizowany jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Mazowiecka – Letnia”, który został zatwierdzony uchwałą Nr 115.XL.2021 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2021 poz. 9614 z 09.11.2021 r.)

Obowiązujący plan ustala trzy główne przeznaczenia terenu tj. zabudowę usług oświaty – w północno-zachodniej części obszaru objętego niniejszą uchwałą, zabudowę mieszkaniowo-usługową w północnej i północno-wschodniej części opracowania oraz w pozostałym obszarze zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Powyższe przeznaczenia terenów uzupełniają drogi publiczne dojazdowe i droga publiczna zbiorcza, a także rowy odwadniające.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

W znaczeniu ogólnym, obowiązujący obecnie plan miejscowy pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia” wraz z planami bezpośrednio sąsiadującymi („Malcanów Akacyjna”, „Malcanów Mazowiecka – Jeździecka” czy „Dziechciniec – Malcanów”) wyraża najbardziej prawdopodobny scenariusz docelowego zagospodarowania gruntów w miejscowości Malcanów – tj. rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (najczęściej w formie wolnostojącej na działkach o powierzchni powyżej 1000 m²) uzupełnionej usługami podstawowymi, obsługującymi przyszłych mieszkańców. Z usług centrotwórczych, wspomagających mieszkalnictwo na plan pierwszy wysuwają się niewątpliwie usługi oświaty w postaci istniejącej szkoły podstawowej w Malcanowie. Ustalenia planu pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia” określił zasięg terytorialny tych usług, ściśle w oparciu o ustalenia studium, jednak okazało się to niewystarczające w stosunku do istniejących i przyszłych potrzeb. Zaistniała więc konieczność powiększenia obszaru funkcjonalnie związanego z usługami oświaty. Uwarunkowania własnościowe (grunty gminne) pozwalają zakładać poszerzenie w kierunku południowym terenów związanych z funkcjonowaniem szkoły – stanowi to główny powód przystąpienia do sporządzania niniejszego planu. Realizacja tego celu wymaga jednoczesnej modyfikacji zaprojektowanego układu dróg publicznych w taki sposób, aby stworzyć możliwie najkorzystniejsze warunki rozwoju terenów nieuciążliwych usług. Na obecnym etapie nie przewiduje się rezygnacji z wytyczonych kierunków komunikacji drogowej ze względu na fakt, że docelowo będą obsługiwać znaczne obszary zabudowy mieszkaniowej i wyprowadzać ruch z okolic szkoły.

Z uwagi na powyższe obszarem przyszłego planu objęto jedynie taki obszar, który jest niezbędny do zrealizowania zakładanego celu, ponieważ w pozostałym zakresie obowiązujący plan spełnia swoją rolę.

Szczegółowe wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu zostaną określone na dalszym etapie sporządzania planu miejscowego – w sposób zapewniający zgodność z ustaleniami obowiązującego studium, przy czym należy zaznaczyć, że sposób zapisu poszczególnych ustaleń planu może odbiegać od obecnych z uwagi na konieczność sporządzenia dokumentu w oparciu o nowe wytyczne tj. rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), które weszło w życie z dniem 24 grudnia 2021 r. 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 zasięgu terenu funkcjonalnego, przewidzianego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol 16.05.MN) oraz w granicach terenu o funkcji usług oświaty lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej (symbolem 16.01.UO/MU). Komunikacja publiczna w studium zbudowana jest na układzie istniejących dróg publicznych otaczających obszar opracowania, o klasach odpowiadających ich kategorii i pełnionej funkcji. Przewidywane rozwiązania planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Zasięg sporządzanego planu stanowi niewielki fragment terenów objętych już planami miejscowymi, przewidującymi możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz, w ograniczonym zakresie, zabudowy usługowej w rejonie skrzyżowań dróg publicznych. Rozwój wiodącej funkcji tego rejonu gminy wymaga dostosowania najważniejszych funkcji wspomagających przyszłe potrzeby mieszkaniowe. W przypadku omawianego obszaru istotne jest zabezpieczenie większego, zwartej terenu, który umożliwi właściwy rozwój funkcji usługowych, w szczególności oświatowych.

Za sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przemawiają także aspekty ekonomiczne. Sporządzenie planu może potencjalnie wpłynąć na wzrost wartości nieruchomości położonych nie tylko w obszarze opracowania samego planu, ale również w dalszym sąsiedztwie oraz przyspieszyć rozwój zabudowy na tym terenie, jeżeli już na tym etapie, wyprzedzająco, gmina przewiduje zwiększenie udziału usług publicznych w ogólnej puli gruntów inwestycyjnych w tym rejonie.

Przewiduje się, że uchwalenie planu miejscowego może w dłuższej perspektywie przynieść dodatkowe wpływy do budżetu gminy z tytułu 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

