

**UCHWAŁA NR 9.LXXV.2024
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 30 stycznia 2024 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. "Dziechciniec Południowy"**

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. „Dziechciniec Południowy”.

2. Granicę obszaru objętego planem ilustruje załącznik do uchwały, sporządzony w skali 1:6000.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa

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 wskazany do objęcia planem miejscowym zajmuje powierzchnię ok. 50,4 ha i położony jest we południowej części obrębu ewidencyjnego Dziechciniec. Północna granica obszaru przebiega wzdłuż ul. Majowej (droga powiatowa nr 2709W). Południowa granica terenu wyznaczona została w większości przy uwzględnieniu lokalizacji gruntów ewidencyjnie leśnych. Z uwagi na obecność drogi powiatowej, łączącej ważne miejsca w gminie i jednocześnie wyprowadzającej ruch na trasę S17, obszar planu jest bardzo dobrze skomunikowany. Również odległość (w prostej linii od 900 m do 2,2 km) od trasy S17 wraz z buforem w postaci dużego kompleksu leśnego w południowej części Dziechcińca i Żanęcina sprawiają, że analizowany obszar może być postrzegany, jako atrakcyjne miejsce do zamieszkania.

Według ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, analizowany obszar znajduje się w granicach terenów funkcjonalnych przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług (MN).

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Analizowany obszar jest zabudowany w niewielkim stopniu. Historyczna zabudowa zagrodowa i mieszkalna wsi grupuje się przede wszystkim bezpośrednio wzdłuż drogi powiatowej po jej południowej stronie. Zabudowa mieszkaniowa występuje również wzdłuż drogi gminnej nr 270829W (ul. Piaskowa) i częściowo drogi gminnej nr 270833W (ul. Ziołowa). Pozostałe tereny stanowią grunty rolne, niektóre częściowo zadrzewione.

Obsługa komunikacyjna obszaru z terenami zewnętrznymi jest zapewniona głównie przez drogę powiatową ul. Majową, która stanowi główny ciąg komunikacyjny pomiędzy centrum gminy (Wiązowna Gminna, Wiązowna Kościelna) a Glinianką (głównym ośrodkiem centro twórczym na południu gminy). Droga ta zapewnia jednocześnie połączenie (poprzez węzeł Wiązowna) z terenem drogi ekspresowej S17 Warszawa – Lublin. W granicach opracowania zlokalizowane są drogi gminne o nr 270829W (ul. Piaskowa) i nr 270833W (ul. Ziołowa). Istniejący układ dróg wymaga wytyczenia docelowego układu komunikacyjnego dla przyszłych terenów mieszkaniowych.

W obszarze opracowania nie występują grunty rolne klas I-III, obszar ten cechują grunty najniższych klas bonitacyjnych – głównie grunty klas IV, V i VI, w obrębie których częściowo występują zadrzewienia. W obszarze opracowania nie występują grunty ewidencyjnie leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Omawiany obszar leży w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W granicach obszaru opracowania znajduje się stanowisko archeologiczne.

Na terenie objętym sporządzanym planem, częściowo występują podstawowe sieci uzbrojenia technicznego (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna).

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Cały obszar poddany analizie 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. Warszawy. Nr 22, poz. 193 z dnia 30.11.1994 r.).

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

1) tereny rolne nie wyłączone planem z zabudowy kubaturowej, udostępniane pod inwestowanie związane z działalnością rolniczą - grupy symboli RP z indeksami minimalnej powierzchni,

2) tereny rolne preferowane dla koncentracji po perspektywie planu zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej o zwiększonym normatywie powierzchniowym – symbole RP z indeksami MN,

3) tereny rolne przeznaczone wyłącznie pod uprawy polowe bez możliwości realizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem gospodarstw rolnych w całości objętych tym ustaleniem – RP.

Układ komunikacyjny oparty był przede wszystkim na drogach lokalnych układu podstawowego oznaczonych symbolami: 18.TD-V (obecna ul. Majowa), 25TD-V (obecna ul. Piaskowa) oraz ogólnodostępnej drodze wewnętrznej oznaczone symbolem 24cKD (obecna ul. Ziółowa).

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest stworzenie możliwości racjonalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej w obszarze o potencjale inwestycyjnym w obszarze o wstępnie wytyczonym układzie komunikacyjnym. Z uwagi na fakt, że całość obszaru pozbawiona jest obecnie ustaleń planistycznych, opracowany dokument pozwoli określić jednolite zasady kształtowania nowej zabudowy. Istotnym zadaniem sporządzanego planu miejscowego będzie także wyznaczenie granic podstawowego układu komunikacyjnego, zapewniającego obsługę istniejących i przyszłych terenów inwestycyjnych.

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 zasięgu terenów inwestycyjnych, oznaczonych symbolami: 6.08.MN, 6.13.MN, 6.14.MN (przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług). Polityka komunikacyjna gminy, określona w Studium wskazuje również na konieczność zabezpieczenia terenów przeznaczonych na cele dróg publicznych o znaczeniu lokalnym. Przewidywane rozwiązania planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Obszar objęty analizą stanowił będzie kontynuację polityki przestrzennej gminy w zakresie wyznaczania terenów pod zabudowę. Jest to obszar, na którym inwestowanie opiera się w dużej mierze na indywidualnych decyzjach administracyjnych – decyzjach o warunkach zabudowy. W ostatnich latach obserwuje się znaczną liczbę wniosków o ustalenie warunków zabudowy w granicach omawianego obszaru. Zatem przystąpienie do opracowania planu miejscowego pozwoli na wypracowanie spójnych rozwiązań przestrzennych dla całego obszaru.

W przypadku omawianego terenu podstawową przyczyną opracowania planu miejscowego jest ustalenie racjonalnych zasad zagospodarowania w rejonie gminy, który obecnie pozbawiony jest planu miejscowego. Uchwalenie planu miejscowego daje możliwość opracowania spójnych parametrów nowej zabudowy, pozwalających na harmonijny i zrównoważony rozwój tego obszaru. Działania urbanistyczne ujęte w procedurę planistyczną pozwolą wypracować rozwiązania uwzględniając udział społeczny, co powinno umożliwić przyszłe zagospodarowanie w sposób przewidywalny dla mieszkańców. 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. 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