

UCHWAŁA NR 95.XXIX.2026 RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 29 września 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Majdan Północny część A – obszar II”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 3 i ust. 4 pkt 1 oraz ust. 5 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz uchwałą Nr 92.XXV.2016 Rady Gminy Wiązowna z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Majdan Północny”, zmienioną uchwałą nr 80.LVI.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 29 maja 2018 r., uchwałą nr 154.XVI.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 listopada 2019 r., uchwałą nr 46.XI.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2025 r. oraz uchwałą nr 94.XXIX.2026 Rady Gminy Wiązowna z dnia 29 września 2026 r., stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiązowna”, zatwierdzonego uchwałą Nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., zmienionego 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., Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Majdan Północny część A – obszar II”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego - stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 5) zwymiarowane odległości w metrach.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych – tereny zdrenowane.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Ilekróć w planie jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,

- d) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych, wyrażony jako procentowy udział tego terenu w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy przeznaczony do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, rzemiosło oraz usługi związane z logistyką i magazynowaniem.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **U**;
- 3) tereny rowów odwadniających – oznaczone symbolem **Wr**;
- 4) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone symbolem **KDL**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są teren drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ oraz tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL.

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.

3. Określa się linie rozgraniczające terenów: dróg publicznych klasy lokalnej KDL, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenu: drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowych obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością jej nadbudowy, przebudowy i remontu,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - d) w przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) określa się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych:
 - a) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego, szarego,
 - b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych: drewna, cegły, kamienia i szkła,
 - c) ustalenia lit. a nie dotyczą także elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej,
 - d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, brązowego, ciemnozielonego, grafitowego,
 - e) ustalenia lit. d nie dotyczą pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych: łupków, gontów, wiór, strzechy,
 - f) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków do gleby i wód;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w przypadku takiej konieczności;
- 6) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala się:

- a) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską nakaz przebudowy elementów sieci w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży,
 - b) w terenach oznaczonych symbolem Wr obowiązuje nakaz utrzymania rowów w formie otwartej z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla tych terenów,
 - c) nakaz zachowania ciągłości przepływu rowów melioracyjnych, w tym w szczególności w terenach dróg za pomocą mostów lub przepustów o minimalnej średnicy 1,0 m,
 - d) odsunięcie zabudowy od rowów otwartych zgodnie z linią zabudowy wskazaną na rysunku planu;
- 2) obszar planu położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”, GZWP nr 215 „Subniecka warszawska” i GZWP nr 2151 „Subniecka warszawska - część centralna”) gdzie obowiązują przepisy odrębne.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
- a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacji,
 - c) zaopatrzenia w gaz,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
- a) zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
 - d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 100 mm,
 - b) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody służących do celów bytowych i gospodarczych,
 - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 50 mm, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
 - b) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych pod warunkiem, że nie uniemożliwi to zagospodarowania nieruchomości sąsiednich zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do gruntu) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,

- b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne,
 - c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zasilanie z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem energii wiatru);
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
 - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów w tym punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, tereny przeznaczone pod komunikację kołową;
- 2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącej drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDW oraz istniejącej drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolami 1KDL i 2KDL i projektowanej drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL;
- 3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią przydrożną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą;
- 5) wyznacza się tereny i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW dla funkcji komunikacji kołowej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 8 m;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego dla:

- a) zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
- b) zabudowy usługowej obejmującej obiekty handlowe – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni sprzedaży,
- c) zabudowy usługowej obejmującej hotele i inne obiekty zamieszkania zbiorowego – 3 miejsca na 10 miejsc noclegowych,
- d) pozostałych obiektów usługowych – 1 miejsce na każde 60 m² powierzchni użytkowej.

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania i użytkowania.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,
- b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,
- c) w terenach 1MNU, 2MNU, 3MNU i 4MNU obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się w formie budynków wolno stojących,
- b) realizację zabudowy usługowej ustala się w formie:
 - lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - wolno stojących budynków usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m²,
 - wolnostojących budynków usługowych samodzielnie występujących na działce budowlanej,
- c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
- e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,

- minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
- maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,6,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy 10 m, przy czym dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych 6 m,
- maksymalna liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych – 2,

f) kolorystyka elewacji budynków i dachów – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 2,

g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12° do 40° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12° włącznie,

h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m², z zastrzeżeniem lit. j,

i) dla obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5 m²,

j) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w lit. h:

- pod drogę wewnętrzną;
- pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w lit h,
- w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających do tego pasa drogi, jedynie w sytuacji braku możliwości spełnienia warunku określonego w lit h,

k) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 11 pkt 7;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1500 m²,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 25 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna:

- terenu 1MNU – z dróg 1KDZ, 1KDL, 3KDL i 2KDW,
- terenu 2MNU – z dróg 1KDL, 2KDL, 3KDL i 2KDW,
- terenu 3MNU – z drogi 3KDL oraz z drogi lokalnej, zrealizowanej w ramach budowy drogi ekspresowej S2, położonej na południe od terenu 1U przez teren 1U,
- terenu 4MNU – z dróg 1KDL i 2KDL przez teren 2MNU i 2Wr,

b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

7) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: ustalenia odpowiednio według § 10;

8) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%.

§ 14. Dla terenu usług oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,
- b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) realizację usług ustala się w formie budynków wolno stojących,
- b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 1,
- d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 1,0,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy odniesieniu do działki budowlanej: 50%,
 - maksymalna wysokość zabudowy 12 m, przy czym dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych 6 m,
- e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 2,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12° do 40° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12° włącznie,
- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²,
- h) dla obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5 m²,
- i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania – ustalenia odpowiednio według § 11 pkt 7;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1500 m²,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 25 m,
- c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna terenu 1U z dróg 1KDL i 2KDL przez tereny 2MNU, 4MNU i 2Wr, z drogi 3KDL w tym przez teren 3MNU oraz z drogi lokalnej, zrealizowanej w ramach budowy drogi ekspresowej S2, położonej na południe od terenu 1U,

b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

7) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: ustalenia odpowiednio według § 10;

8) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%.

§ 15. Dla terenów rowów odwadniających oznaczonych symbolami **1Wr, 2Wr** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe: rowy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,

b) zakaz zabudowy rowów z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu, w szczególności budowy dróg wewnętrznych,

c) maksymalna długość zabudowy rowu w celu wykonania mostu lub przepustu – 12 m,

d) minimalna średnica mostów lub przepustów w przypadku, o którym mowa w literze c – 1,0 m,

e) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowów przez obszar objęty planem;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,

b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna z dróg 1KDZ, 1KDL, 2KDL i 3KDL w tym przez tereny o innym przeznaczeniu,

b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

5) określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 16. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,

b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

c) szerokość w liniach rozgraniczających – od 1,7 m do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

- d) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - e) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,
 - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,
 - c) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 10;
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§ 17. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi 1KDL od 8,2 m do 12,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 2KDL - 13,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 3KDL od 14,0 m do 15,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla dróg lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - e) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,
 - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,
 - c) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 10;
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

§ 18. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi 1KDW - do 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 2KDW – 7,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna szerokość jezdni 4,5 m,
 - e) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,
 - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,
 - c) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 10;
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

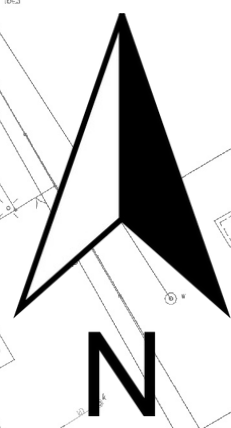
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa

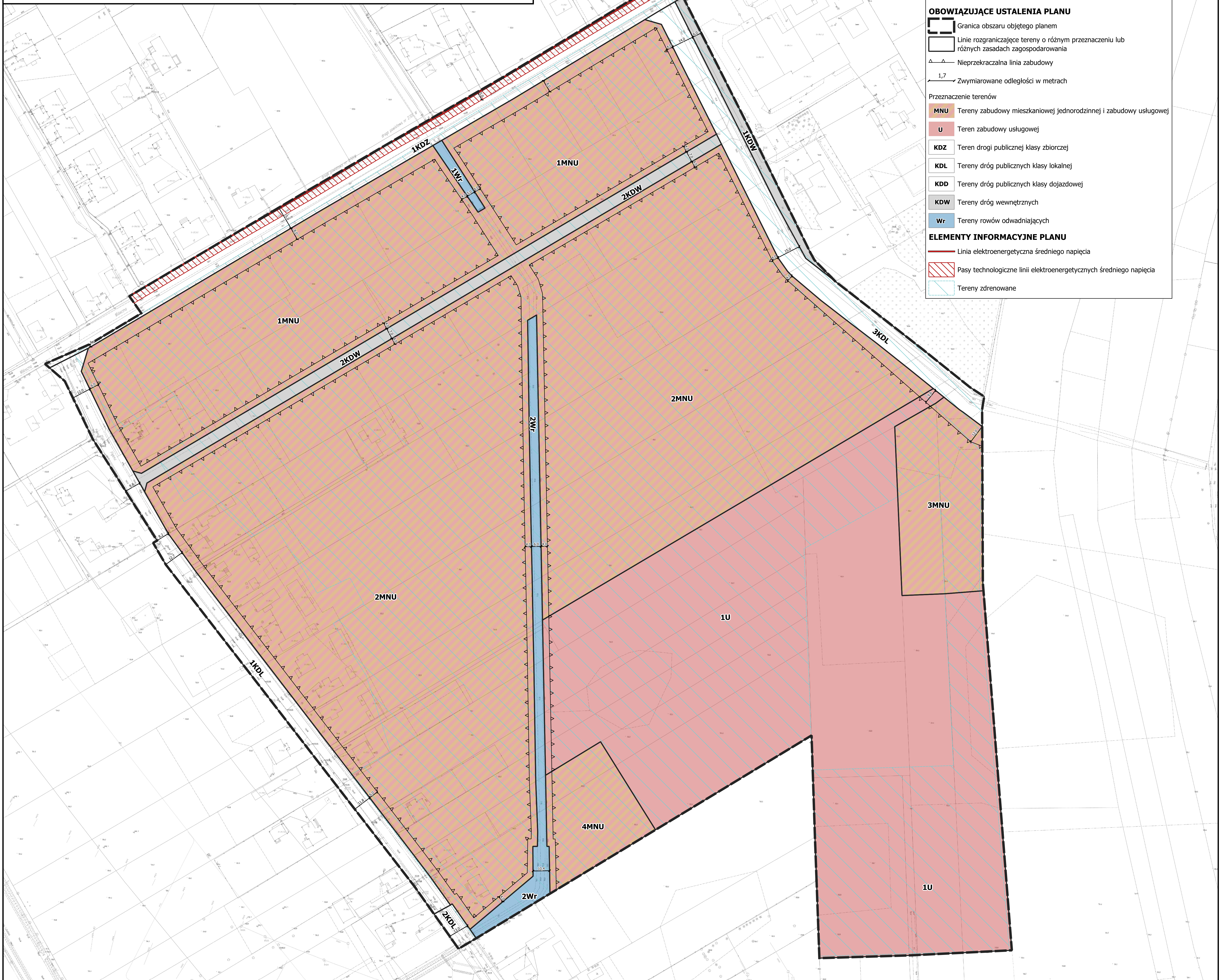
MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
pn. "MAJDAN PÓŁNOCNY CZĘŚĆ A - OBSZAR II"

URZĄD GMINY WIĄZOWNA
ul. Lubelska 59
05-462 Wiązowna

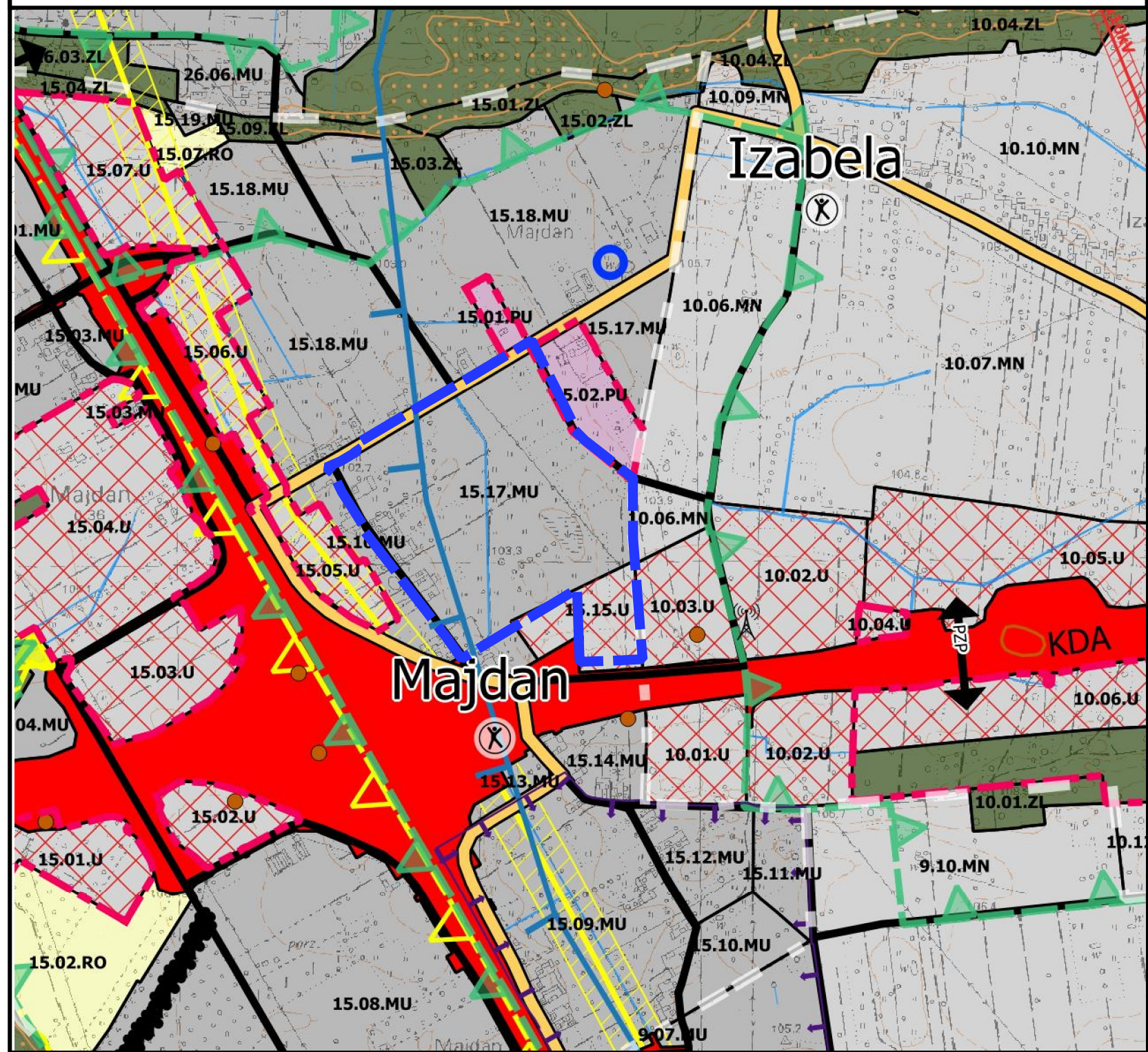


OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Zwymiarywane odległości w metrach
- Przeznaczenie terenów
- MNU Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- U Teren zabudowy usługowej
- KDZ Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW Tereny dróg wewnętrznych
- Wr Tereny rowów odwadniających
- ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU
- Linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- Pasy technologiczne linii elektroenergetycznych średniego napięcia
- Tereny zdrenowane



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WIĄZOWNA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA

I. OGÓLNE

- Granica administracyjna gminy
- Granice obszarów
- Granica obszaru objętego zmianą studium
- Wydmy
- Rzeki
- Inne cieki i rowy melioracyjne

II. STRUKTURA OSADNICZA

Zakreślenie ważniejszych miejscowości

III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowo-usługowe
- Teren przeznaczony na cele usługowe (U-usługi komercyjne, U-usługi publiczne, UO-usługi oświaty, UK-usługi publiczne z adaptacją obiektu kulturalnego, UC-usługi wielopowierzchniowe)
- Teren przeznaczony na działalność produkcyjno-usługową
- Teren przeznaczony na cele rekreacyjno-sportowe
- Tereny zieleni publicznej urządzonej
- Teren lasów
- Teren przeznaczony do zalesienia
- Teren przeznaczony pod ogrody działkowe
- Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- Teren cmentarza (ZC-czynny, ZCh-nieczynny)

IV. OCHRONA ŚRODOWISKA

1. Formy ochrony przyrody

- Rezerwat przyrody "Świdler"
- Granica Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
- Granica otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
- Obszar Natura 2000 "Dolina Środkowego Świdra"
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Granica strefy ochrony urbanistycznej w WOCHK
- Korytarz ekologiczny
- Pomnik przyrody
- Użytki ekologiczne

2. Inne

- Granica głównego zbiornika wód podziemnych (Dolina Środkowej Wisły)
- Wydmy
- Rzeki
- Inne cieki i rowy melioracyjne

V. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

- Granica obszarów, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- Granica obszarów, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- Granica obszarów, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)
- Tereny zalewowe

VI. OCHRONA KONSERWATORSKA

- Zabytkowy park podworski i jego numer z wykazu
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Stanowisko archeologiczne
- Stanowisko archeologiczne jako punkt

VII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA

1. Układ tranzytowy

- Teren projektowanej autostrady
- Teren dróg ekspresowych
- Drogi klasy GP

2. Układ ponadlokalny

- Drogi klasy GP, G
- Drogi klasy Z, L

3. Układ lokalny

- Drogi klasy L, D

VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- Linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400kV wraz ze strefą pasa technologicznego
- Projektowana linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 220kV (kabelowa) wraz ze strefą pasa technologicznego
- Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą pasa technologicznego
- Gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczenia zabudowy
- Stacje przekątnikowe telefonii komórkowej
- Ujęcia wód podziemnych
- Oczyszczalnie dla kanalizacji sanitarnej
- Projektowane oczyszczalnie dla kanalizacji sanitarnej

IX. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

- Tereny projektowanej drogi głównej (wojewódzkiej)
- Tereny związane z realizacją i funkcjonowaniem projektowanej autostrady (A) i modernizowanej drogi ekspresowej (S)

X. TERENY ZAMKNIĘTE

- Tereny zamknięte

XI. DODATKOWE OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Urząd Gminy
- Placówki Oświaty
- Placówki Służby Zdrowia
- Gminny Ośrodek Kultury
- Świetlica Gminnego Ośrodka Kultury
- Biblioteki

XII. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Granica terenów objętych obowiązującym planem

XIII. REWITALIZACJA

- Obszary do rewitalizacji

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

L p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 03.01.2018 do 25.01.2018 – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna										
1	09.02.2018	Osoba fizyczna	Wnosi o przeznaczenie części działki wskazanej na cele usługowe (7U) w całości na cele mieszkaniowo-usługowe (MNU)	Dz. ew. nr 275/1, obręb Majdan	5MNU - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, 5Wsr – tereny rowów, 7U – teren zabudowy usługowej	tak	tak	tak	tak	Teren wskazany w uwadze ma obecnie przeznaczenie 2MNU, 4MNU, 2Wr, 1U. Rozszerzono teren przewidziany dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, przy czym dla pozostałej części działki pozostawiono funkcję terenów usługowych.
2	07.02.2018	Osoba fizyczna	Wnosi o przeznaczenie części działki wskazanej na cele usługowe (7U) w całości na cele mieszkaniowo-usługowe (MNU)	Dz. ew. nr 275/1, obręb Majdan	5MNU - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, 5Wsr – tereny rowów, 7U – teren zabudowy usługowej	tak	tak	tak	tak	Teren wskazany w uwadze ma obecnie przeznaczenie 2MNU, 4MNU, 2Wr, 1U. Rozszerzono teren przewidziany dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, przy czym dla pozostałej części działki pozostawiono funkcję terenów usługowych.
3	09.02.2018	Osoba fizyczna	Przekształcenie działki z „działki inwestycyjnej na działkę	Dz. ew. nr 273, obręb Majdan	5MNU – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	tak	-	tak	Teren wskazany w uwadze ma obecnie przeznaczenie 2MNU, 2Wr, 1U. Pozostawiono zasięg terenów zabudowy usługowej bez zmian. Część działki na

			inwestycyjno-mieszkaniową”		lub zabudowy usługowej, 5Wsr – tereny rowów, 7U – teren zabudowy usługowej					odcinku od ul. Pięknej do rowu melioracyjnego posiada przeznaczenie – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.
4	08.02.2018	Osoby fizyczne	Wnosi o zmianę przeznaczenia działki pod zabudowę usługowo-mieszkalną oraz o zapewnienie dojazdu do działki.	Dz. ew. nr 293/3, obręb Majdan	7U – teren zabudowy usługowej	tak	tak	tak	tak	Teren wskazany w uwadze ma obecnie przeznaczenie 3MNU. Dokonano zmiany przeznaczenia z terenów zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Kwestie zapewnienia dojazdu do działki muszą zostać rozstrzygnięte poza procedurą planu miejscowego (projekt planu miejscowego nie zabrania realizacji dróg wewnętrznych oraz nie ma wpływu na procedury związane z wyznaczaniem służebności przejazdu).
5	05.02.2018	Osoba fizyczna	Wnosi o przeznaczenie części działki wskazanej na cele usługowe (7U) na cele mieszkaniowo-usługowe (MNU)	Dz. ew. nr 276/2, obręb Majdan	5MNU - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, 5Wsr – tereny rowów, 7U – teren zabudowy usługowej	tak	tak	tak	tak	Teren wskazany w uwadze ma obecnie przeznaczenie 2MNU, 4MNU, 2Wr, 1U. Rozszerzono teren przewidziany dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, przy czym dla pozostałej części działki pozostawiono funkcję terenów usługowych.
6	08.02.2018	Osoba fizyczna	„Nie wyraża zgodny na przekształcenie działki nr 272 na inwestycyjną”	Dz. ew. nr 272, obręb Majdan	5MNU – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, 5Wsr – tereny rowów, 7U – teren zabudowy usługowej	-	tak	-	tak	Teren wskazany w uwadze ma obecnie przeznaczenie 2MNU, 2Wr, 1U. Uwaga przesłana drogą elektroniczną Pozostawiono zasięg terenów zabudowy usługowej bez zmian. Część działki na odcinku od ul. Pięknej do rowu melioracyjnego posiada przeznaczenie – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.
7	09.02.2018	Osoba fizyczna	Wnosi o uwzględnienie obsługi komunikacyjnej działki od strony południowej	Dz. ew. nr 288, obręb Majdan	7U – teren zabudowy usługowej	-	tak	-	tak	Teren wskazany w uwadze ma obecnie przeznaczenie 1U. Projekt planu nie zakłada wyznaczenie przebiegu drogi gminnej w obrębie wskazanego obszaru. Dokładne kwestie dot. sposobu dojazdu do działki muszą

			(projektowanej drogi lokalnej przy węźle Lubelska)							zostać rozstrzygnięte poza procedurą planu miejscowego (projekt planu miejscowego nie zabrania realizacji dróg wewnętrznych oraz nie ma wpływu na procedury związane z wyznaczaniem służebności przejazdu).
8	08.02.2018	Osoba fizyczna	Wnosi o uwzględnienie obsługi komunikacyjnej działki od strony południowej (projektowanej drogi technicznej biegnącej wzdłuż autostrady A2) oraz wyznaczenie dojazdu do działki z drogi 7KDL.	Dz. ew. nr 287, obręb Majdan	7U – teren zabudowy usługowej	-	tak	-	tak	Teren wskazany w uwadze ma obecnie przeznaczenie 1U. Projekt planu nie zakłada wyznaczenie przebiegu drogi gminnej w obrębie wskazanego obszaru. Dokładne kwestie dot. sposobu dojazdu do działki muszą zostać rozstrzygnięte poza procedurą planu miejscowego (projekt planu miejscowego nie zabrania realizacji dróg wewnętrznych oraz nie ma wpływu na procedury związane z wyznaczaniem służebności przejazdu).
9	08.02.2018	Osoba fizyczna	Brak zapisu w projekcie o istniejącej drodze gminnej ul. Górna. Droga ta nie została również wskazana na rysunku planu	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	tak	-	tak	Ulica Górna (270803W) nie przebiega przez obszar objęty granicami projektowanego planu miejscowego. W obrębie projektowanego planu nie ma również geodezyjnego wydzielenia drogi mogącego stanowić przedłużenie ul. Górnej.

**Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20.07.2020 do 17.08.2020
– nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna**

1	31.08.2020	Grupa osób fizycznych	1. Zmiana rodzaju przeznaczenia działek nr 264/8, 264/7, 264/2, 264/3 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o min. Powierzchni działki 1000 m ² .	Dz. ew. nr: 264/1, 264/2, 264/3, 264/4, 264/6, 264/7, 264/8, 264/9, obręb Majdan	7MNU – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej	-	tak	-	tak	Teren wskazany w uwadze ma obecnie przeznaczenie 1MNU, 2MNU. Brak uzasadnionych podstaw do wprowadzenia innego przeznaczenia terenu niż ustalone dla całego obszaru MNU. Teren ten znajduje się w bliskiej odległości od drogi ekspresowej S17 oraz Węzła Lubelska, stanowiącego skrzyżowanie drogi S17 z autostradą A2. Lokalizacja ta może być mniej atrakcyjna w kontekście lokowania zabudowy mieszkaniowej (hałas i zanieczyszczenia związane z eksploatacją dróg). W celu stworzenia wielofunkcyjnego obszaru, odpowiadającego potrzebom różnych grup interesariuszy, optymalnym rozwiązaniem jest dywersyfikacja funkcji poprzez
---	------------	-----------------------	--	--	---	---	-----	---	-----	---

									dopuszczenie rozwoju zarówno funkcji mieszkaniowej jak i usługowej. Takie rozwiązanie pozwoli m.in. na bieżącą weryfikację, czy sąsiedztwo dwóch dróg szybkiego ruchu wpływa na atrakcyjność tego obszaru jako miejsca zamieszkania – w przypadku braku zainteresowania gruntami na cele związane z zabudową mieszkaniową możliwe będzie przeznaczenie ich na cele zabudowy usługowej.	
			2. Zmiana przeznaczenia działki 264/9, 264/4 po ok. 1500 m ² pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej od drogi 3KDL (działka 262/2). Pozostała część działek przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o min. Powierzchni działki 1000m ² .			-	tak	-	tak	j.w.
			3. Zmiana działki 264/6, 264/1 od strony zachodniej, sąsiadujące z działkami 264/7, 264/2 o przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o min. powierzchni 1000m ² gdzie będzie możliwość wytyczenia 2 działek mieszkaniowych			-	tak	-	tak	j.w.

			po 1000m ² . Pozostała część działek 264/6 i 264/1 przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz planowanej drogi 5KDL według załączonej mapy.							
2			1. Realizacja na terenie 7MNU budyneków bliźniaczych i szeregowych.			-	tak	-	tak	Teren wskazany w uwadze ma obecnie przeznaczenie 1MNU. Obowiązujące studium nie zakłada możliwości realizacji na tym terenie zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej. Projekt planu miejscowego nie zakłada możliwości realizacji zabudowy w formie bliźniaczej.
			2. Obniżenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 40%.			-	tak	-	tak	Wprowadzenie zaproponowanego wskaźnika naruszałoby ustalenia studium dla terenu 15.17.MU, zgodnie z którymi minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni działki.
	31.08 .2020	Osoba fizyczna	3. Podniesienie maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej do 0,8.	Dz. ew. nr 263/3, 263/4, 263/5, obręb Majdan	7MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej	-	tak	-	tak	Z uwagi na ustalone w projekcie planu pozostałe wskaźniki (maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, maksymalna liczba kondygnacji) ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy na podanym poziomie byłoby bezzasadne – niemożliwe byłoby jego wykorzystanie.
			4. Podniesienie maksymalnej powierzchni zabudowy do 50%.			-	tak	-	tak	Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1MNU został ustalony na poziomie 60% (zgodnie ze studium). W związku z powyższym brak jest możliwości ustalenia wskaźnika na wnioskowanym poziomie.

**Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 02.07.2026 do 24.07.2026
– nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna**

1	10.08 .2026	Osoba fizyczna	Wniosek o wprowadzenie zapisów dopuszczających dla istniejących budynków posiadanie trzeciej kondygnacji, w szczególności adaptację poddasza na cele mieszkalne (dz. 275/2) – bez zmiany bryły budynku. Ponadto wniosek o zmianę przeznaczenia całej dz. 275/1 na mieszkalno-usługowe, ponieważ obecnie tylko jej część ma takie przeznaczenie, a powierzchnia tej części jest mniejsza niż planowana minimalna wielkość działki budowlanej (1500 m ²).	Dz. nr ew. 275/2, 275/1 obręb Majdan	1MNU, 3MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej 1U – teren zabudowy usługowej	tak	tak	tak	tak	Teren wskazany w uwadze ma obecnie przeznaczenie 2MNU, 4MNU. Uwaga nieuwzględniona w części dot. wprowadzenia zapisów dopuszczających adaptację poddasza na cele mieszkalne, dla budynków posiadających trzy kondygnacje. Ustalenia planu są zgodne z zapisami studium, które wskazuje wysokość zabudowy mieszkaniowej nie więcej jak dwie kondygnacje. Uwagę uwzględniono częściowo. Rozszerzono teren przewidziany dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, przy czym dla pozostałej części działki pozostawiono funkcję terenów usługowych.
---	----------------	-------------------	---	--	--	-----	-----	-----	-----	--

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) Rada Gminy Wiązowna rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności realizację:

- 1) dróg gminnych wraz z niezbędnymi urządzeniami drogowymi w liniach rozgraniczających tych dróg;
- 2) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz oświetlenia dróg gminnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w §1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji, określonych w § 1, może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku finansowane będą z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, w tym m.in. dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, w tym m.in. dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.

Załącznik nr 4 do uchwały nr 95.XXIX.2026
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 29 września 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Majdan Północny część A – obszar II” sporządzony został na podstawie uchwałą Nr 92.XXV.2016 Rady Gminy Wiązowna z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Majdan Północny”, zmienionej uchwałą nr 80.LVI.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 29 maja 2018 r., uchwałą nr 154.XVI.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 listopada 2019 r., uchwałą nr 46.XI.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2025 r. oraz uchwałą nr 94.XXIX.2026 Rady Gminy Wiązowna z dnia 29 września 2026 r.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz w sposób nienaruszający polityki przestrzennej gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna (zwanym dalej „Studium”), przyjętym uchwałą nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionym uchwałami: nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Celem sporządzonego planu jest ustalenie zasad zabudowy i przeznaczenia terenu przy uwzględnieniu istotnych uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa i ustaleń dokumentów nadrzędnych.

Obszar projektu planu miejscowego zajmuje powierzchnię ok. 69,6 ha i położony jest we wschodniej części obrębu Majdan. Według ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, analizowany obszar znajduje się w granicach: terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo – usługowe oraz terenów przeznaczonych na cele usługowe.

Obszar planu w niewielkiej części zainwestowany jest istniejącą zabudową, zdecydowana większość terenu jest niezainwestowana. 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. Zabudowa skupiona jest głównie wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Większość zabudowy jest efektem stopniowego przekształcania, nieużytkowanych rolniczo, gruntów, w tereny średnio intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, poprzez ustalanie warunków zabudowy w drodze indywidualnych decyzji administracyjnych. Pomimo dużej części obszarów niezabudowanych w zasięgu opracowania, postępujące podziały geodezyjne wskazują, że obszar właściwie systematycznie traci swój pierwotny - rolniczy charakter. Atrakcyjna lokalizacja w rejonie ważnego węzła komunikacyjnego oraz dość dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna sprawiają, że obszar ma dużą szansę przekształcić się w podmiejską strefę mieszkaniową, uzupełnioną nieuciążliwymi usługami.

Podstawową obsługę komunikacyjną analizowanego obszaru zapewniają drogi publiczne, a powiązanie z otoczeniem zapewnia droga zbiorcza – ul. Widoczna. Na terenie objętym projektem planu miejscowego występują podstawowe sieci uzbrojenia technicznego (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna).

Omawiany obszar leży poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W granicach obszaru nie występują obszary ochrony konserwatorskiej.

W obrębie obszaru objętego analizą nie obowiązują ustalenia miejscowych planów 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.).

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

W trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Poniżej przeanalizowano:

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- odpowiednie zaplanowanie funkcji terenów w optymalnym miejscu tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, w rejonie gminy, gdzie następuje rozwój tego typu zabudowy, z wytyczonym podstawowym układem dróg publicznych i wewnętrznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – wodociągów, kanalizacji, gazociągu, elektroenergetyki i telekomunikacji, a także terenów zabudowy usługowej zlokalizowanej w bliskim sąsiedztwie drogowego węzła Lubelska.

Ustalone w planie przeznaczenie jest kontynuacją rozwijającej się wiodącej funkcji mieszkaniowej przedmiotowego obszaru, realizowanej dotychczas w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy; zaplanowanie funkcji mieszkaniowej o niewielkiej intensywności zabudowy nie powinno powodować konfliktów społecznych ze względu na to, iż dopełnią istniejącą i powstającą zabudowę (w przeważającym stopniu mieszkaniową) w tym rejonie gminy. Zabudowa mieszkaniowa może być uzupełniana funkcją usługową w postaci lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz wolnostojących budynków usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m². Ponadto południowa część obszaru planu otrzymała przeznaczenie usługowe ze względu na ustalenia studium, bliskie sąsiedztwo autostrady oraz tereny usługowe wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela Dębów część A”;

- ponadto zaplanowano tereny komunikacji;

- wprowadzenie wskaźników urbanistycznych takich jak gabaryty zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej itp., ustalenie kolorystyki elewacji budynków i dachów, a także geometrii dachów, o parametrach korespondujących z istniejącą zabudową, pozwala stwierdzić, że planowana zabudowa będzie harmonijnie wpisywała się w krajobraz tej części gminy.

Wprowadzenie ustalenia dopuszczającego możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce ma ograniczyć zjawisko intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej i zapewnić stopniowy jej rozwój, realizowany zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek budowlanych.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez dostosowanie gabarytów, intensywności i kolorystyki zabudowy w obrębie poszczególnych terenów zabudowy do charakterystycznych parametrów zabudowy w tym rejonie gminy. W projekcie planu nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. jednolitą, stonowaną kolorystykę elewacji budynków, tradycyjne kolory dachów pochyłych oraz niską i ekstensywną zabudowę. Dla percepcji krajobrazu istotne jest ustalenie zachowania na działkach budowlanych dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie, której możliwa będzie realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa na odbiór wizualny przestrzeni.

W obszarze planu nie występują zabytki architektoniczne, bądź dobra kultury współczesnej. W Studium nie wyznaczono na przedmiotowym obszarze przestrzeni publicznych wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – m.in. poprzez wykluczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej, a także poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony jakości wód, w tym regulacji dotyczących gospodarki wodno-ściekowej. Wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych będzie służył ochronie stanu ilościowego wód. W obrębie tych terenów możliwa będzie retencja wód opadowych, co wpłynie na ograniczenie spływu tych wód do zbiorników powierzchniowych, w tym wód płynących.

W obszarze planu nie występują grunty leśne, które wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Obszar planu położony jest poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzany plan miejscowy było analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Prognoza wskazała brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez ustalenie (jako reguły) zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego, a także poprzez wprowadzenie ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska, w którym żyją ludzie tj. ustalenie docelowo odprowadzania ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw ograniczających lub eliminujących emisję zanieczyszczeń do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W projekcie nie przewidziano wprowadzania dodatkowych ustaleń dotyczących wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, gdyż obowiązujące przepisy prawa powszechnego (w tym określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) w pełni wyczerpują powyższą problematykę w planie.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane, podobnie jak wymagania ochrony środowiska, w prognozie oddziaływania planu na środowisko. Prognoza wskazała brak istotnego negatywnego oddziaływania ustaleń planu na zdrowie ludzi.

5) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenia wskazujące sytuowanie zabudowy przede wszystkim w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy, w obszarze wyposażonym częściowo w sieć infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja, gazociąg, elektroenergetyka, telekomunikacja) oraz z dostępem do podstawowego układu dróg publicznych, co powoduje obniżenie nakładów finansowych ze środków publicznych związanych z realizacją planu.

6) prawo własności – poprzez wnikliwą analizę stanu własności terenów i ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji. Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na terenach sąsiadujących z planem.

7) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń planu dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem praw właścicieli działek, ochrony środowiska oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych, w tym określenia zasad realizacji inwestycji celu publicznego, w szczególności dróg publicznych oraz uzbrojenia terenu.

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wskazujących m.in. na docelowe podłączanie obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, tj. wodociągów (poprzez sieć wodociągową z dopuszczeniem lokalizowania

indywidualnych ujęć wody w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci), kanalizacji (docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, z tymczasową możliwością stosowania rozwiązań indywidualnych), elektroenergetyki (poprzez sieć elektroenergetyczną lub z indywidualnych, odnawialnych źródeł energii), gazu (docelowo poprzez sieć gazową), ciepłowniczych (z indywidualnych źródeł z wykorzystaniem paliw konwencjonalnych lub odnawialnych źródeł energii), a także telekomunikacji (poprzez sieci lub urządzenia telekomunikacyjne). Ustalono budowę nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, przy czym dopuszczono ich realizację również na innych terenach (w przypadku, gdy brak jest możliwości realizacji tych obiektów w ww. terenach dróg) pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów, zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

- zamieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna oraz w prasie lokalnej, obwieszczenia Wójta Gminy Wiązowna informującego społeczność o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków do planu;

- trzykrotne wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, poprzedzone zamieszczeniem w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na portalu gminnym tuwiazowna.pl obwieszczeń Wójta Gminy Wiązowna informujących społeczność o wyłożeniu projektów dokumentów oraz o możliwości składania do nich uwag, a także o dyskusjach publicznych nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podano również informacje o organie rozpatrującym uwagi. Stosownie do wymogów obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w taki sposób, aby wszyscy zainteresowani mogli bez przeszkód zapoznać się z treścią dokumentów (dostępną również w formie cyfrowej). Na czas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w okresie składania ewentualnych uwag projekt planu wraz z prognozą był zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna. Z dokumentem można się było również zapoznać za pośrednictwem oficjalnej strony internetowej gminy (tuwiazowna.pl) oraz osobiście w siedzibie tut. Urzędu.

10) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym z dotychczasowych etapów sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

2. W projekcie planu nie występuje problematyka potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ze względu na brak tego zjawiska w przedmiotowym obszarze - brak takich potrzeb, wyrażony stosownymi wnioskami i uwagami do planu służb działających w tym zakresie, a także wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W obszarze planu brak jest m.in.: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

Ustalenia planu nie uwzględniają również wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż w obszarze planu nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej i elementy dziedzictwa kulturowego.

3. Ustalając przeznaczenie w obszarze planu wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym

i społecznym. Społeczeństwo miało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją do projektu planu oraz miało możliwość składania wniosków po obwieszczeniu informującym o przystąpieniu do sporządzenia planu. Podczas sporządzania projektu planu rozpatrzono wszystkie złożone wnioski i opinie, zarówno instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania planu (na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu), jak i osób fizycznych, i uwzględniono je w maksymalnym możliwym zakresie. Według danych z prognozy oddziaływania na środowisko zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają uwarunkowania fizjograficzne i potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie przewiduje się również konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu, ponieważ planowane funkcje są dopełnieniem istniejących w otoczeniu terenów zabudowy.

4. Sytuując nową zabudowę w obszarze planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do ograniczenia transportochłonności układu przestrzennego, zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów dzięki wyznaczeniu prawidłowego układu komunikacyjnego, a także poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz w strefie z dostępem do sieci komunikacyjnej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej, adekwatnej dla planowanej zabudowy.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami opracowania pn. „Analiza i ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Wiązowna”, w którym wskazano na możliwość opracowania planów miejscowych dla nowych obszarów, które określone zostały jako tereny o największym potencjale planistycznym. Wśród wskazanych w analizie obszarów znalazł się również rejon Majdanu. Powołane wyżej opracowanie stanowi załącznik uchwały nr 30.VI.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W §1 ust. 2 pkt 4 uchwały stwierdzono, że uznaje się za wskazane sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów dotychczas nimi nieobjętych, zgodnie z wytycznymi zawartymi w załączniku do uchwały. Realizacja przedmiotowej procedury planistycznej spełnia ww. kryteria, wynikające z treści analizy, tym samym odpowiada wymogom ww. uchwały w zakresie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy – kwestie te podnoszone są w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Realizacja przedmiotowego planu spowoduje koszty związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego - drogi publiczne oraz spowoduje koszty związane z realizacją tych inwestycji. Docelowo wymagana będzie również realizacja inwestycji celu publicznego - budowy sieci infrastruktury technicznej (wodociągów i kanalizacji) wzdłuż nowobudowanych i istniejących dróg gminnych. Oprócz kosztów, realizacja przedmiotowego planu może generować zyski dla budżetu gminy przede wszystkim z podatku od nieruchomości, a także z opłat adiacenckich. Przewiduje się również wpływ z tytułu opłaty planistycznej.

Reasumując, uchwalenie przedłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kształcie przedstawionym w projekcie uchwały, pozwoli prowadzić racjonalną gospodarkę przestrzenną w granicach obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa