

Projekt

z dnia 20 sierpnia 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 27 sierpnia 2019 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Wiązowna Kościelna – Żabia”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), w związku z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wiązowna Kościelna – Żabia”, obejmującego teren oznaczony na załączniku do uchwały.

2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1, ilustruje załącznik do uchwały sporządzony w skali 1:1500.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

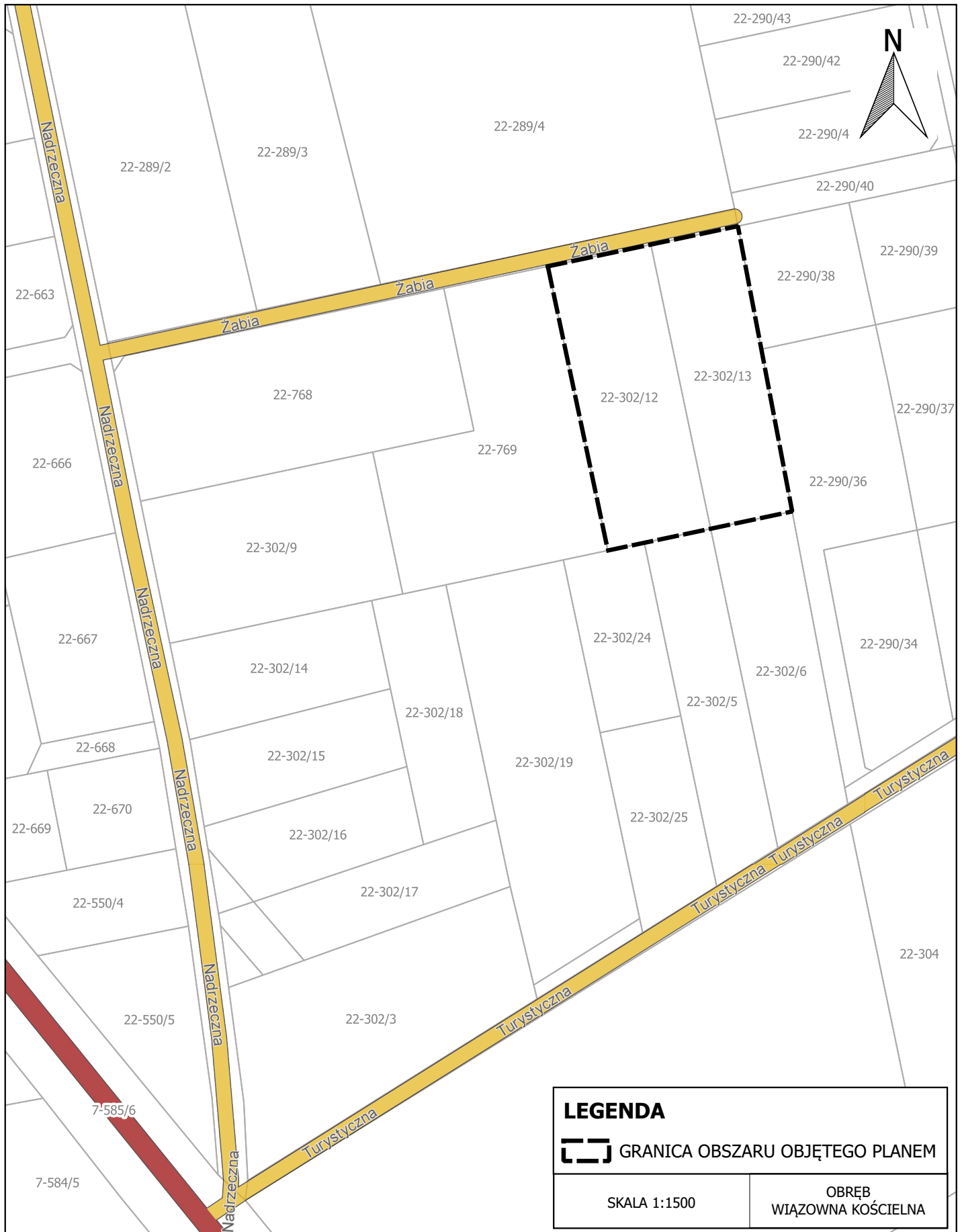
§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wójt Gminy

Janusz Budny



Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 27 sierpnia 2019 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 obejmuje teren dwóch działek ewidencyjnych o nr 302/12 i 302/13 z obrębu nr 22 (Wiązowna Kościelna) o łącznej powierzchni 4 833 m². Przedmiotowe działki posiadają dostęp do drogi publicznej gminnej nr 270846W ul. Nadrzeczej przez drogę wewnętrzną ul. Żabią stanowiącą własność Gminy Wiązowna (dz. ew. nr 302/7). Zlokalizowane są w obrębie terenu oznaczonego w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna symbolem 22.05.MU – czyli teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Obszar, dla którego proponowane jest sporządzenie planu miejscowego jest obecnie niezabudowany i zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków grunty te stanowią użytki rolne klasy IVa. Teren opracowania ograniczony jest od północy ul. Żabią (drogą wewnętrzną), natomiast z pozostałych stron graniczy w większości z zabudowanymi działkami. Teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W obrębie ww. działek ewidencyjnych nie występują grunty wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W najbliższym sąsiedztwie analizowanego obszaru (w ciągu ul. Żabiej) znajduje się sieć wodociągowa, kanalizacyjna oraz elektroenergetyczna.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Teren omawianych działek ewidencyjnych objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów A i D, położonych na północ od ul. Turystycznej w miejscowości Wiązowna, Gmina Wiązowna zatwierdzonego uchwałą nr 365/XXXVIII/2001 Rady Gminy Wiązowna z dnia 23 maja 2001 r. Zgodnie z rysunkiem ww. planu miejscowego działki te znajdują się w większości w obrębie terenu oznaczonego symbolem A.U*.3000 – teren usług nieuciążliwych, wymagających koncentracji. Zgodnie z § 12 ust. 3 ww. planu miejscowego w obrębie wydzielenia planistycznego oznaczonego symbolem „U*” powierzchnia działek udostępnianych zabudowie kubaturowej nie może być mniejsza niż 3000 m² – co powoduje wyłączenie z możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej terenu, o którym mowa w uchwale intencyjnej.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Opracowanie planu miejscowego ma na celu stworzenie warunków formalno-prawnych dla realizacji zabudowy na ww. działkach zgodnie z ustaleniami polityki przestrzennej gminy określonej w studium. Przewiduje się ustalenie przeznaczenia terenu odzwierciedlającego lokalne uwarunkowania poprzez umożliwienie lokalizacji na analizowanym terenie zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej jednocześnie rezygnując z warunku minimalnej powierzchni działki, która może podlegać zabudowie. Szczegółowe wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu określone zostaną 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 Rady Gminy Wiązowna Uchwałą Nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., zmienioną 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 wydzieleniu oznaczonym symbolem 22.05 MU. Zgodnie z zapisami obowiązującego studium przy określaniu ustaleń w miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego w obrębie ww. obszaru należy ustalić możliwość realizacji zabudowy w formie zabudowy usługowej lub mieszkaniowej. Przewidywane rozwiązania planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Z wnioskiem o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 302/12 z obrębu nr 22 wystąpiła dwukrotnie właścicielka tej nieruchomości, co było uzasadniane problemami w zakresie możliwości zagospodarowania nieruchomości. Przeprowadzone analizy wykazały, że w konsekwencji decyzji administracyjnej podjętej w 2002 r., której przedmiotem był podział nieruchomości, działka ewidencyjna nr 302/12 z obrębu nr 22 oraz działka sąsiednia nr 302/13 z obrębu nr 22 zostały pozbawione możliwości zabudowy. Nieruchomości, dla których proponowane jest sporządzenie planu miejscowego, w następstwie przedmiotowego podziału uzyskały powierzchnie 2657 m² oraz 2176 m². Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów A i D, położonych na północ od ul. Turystycznej w miejscowości Wiązowna, zatwierdzonego uchwałą nr 365/XXXVIII/2001 Rady Gminy Wiązowna z dnia 23 maja 2001 r. w obrębie terenów usług nieuciążliwych, wymagających koncentracji oznaczonych symbolem A.U*.3000, nowa zabudowa może być lokalizowana na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m² – tak brzmiące ustalenia miejscowego planu uniemożliwiają realizację zabudowy na ww. działkach. Mimo iż wnioski o sporządzenie planu miejscowego dotyczyły jedynie działki ew. nr 302/12, za zasadne uznano rozszerzenie terenu opracowania o działkę ew. nr 302/13 w celu kompleksowego wyeliminowania konsekwencji ww. decyzji w zakresie podziału nieruchomości.

Po przeprowadzeniu analizy dostępnych dokumentów planistycznych oraz podjętej w dniu 26 stycznia 2016 r. Uchwały Nr 12.XIX.2016 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.

Wójt Gminy

Janusz Budny