

**UCHWAŁA NR 155.XVI.2019**  
**RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 26 listopada 2019 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
pn. „Duchnow Południowy”**

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. „Duchnow Południowy”.

2. Granica obszaru objętego planem przebiega w następujący sposób: od północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 848 z obrębu Duchnow w kierunku południowo-zachodnim wzdłuż granicy obrębu Duchnow do granicy działki ew. nr 766 z obrębu Wiązowna Kościelna, następnie południową granicą działki ew. nr 260/2 z obrębu Wiązowna Kościelna do granicy z działką ew. nr 259/2, następnie w kierunku południowo-zachodnim granicą użytku leśnego do granicy działki ew. nr 249/4 z obrębu Wiązowna Kościelna, następnie północną granicą działek ew. nr 249/4 i 250/3 do granicy obrębu Duchnow, następnie w kierunku południowo-zachodnim zachodnią granicą działki ew. nr 881/1 i południową granicą obrębu Duchnow do wschodniej granicy działki ew. nr 894/10, dalej w kierunku północno-wschodnim do północnej granicy działki ew. nr 880 z obrębu Duchnow i granicą tej działki w kierunku zachodnim do wysokości granic użytku leśnego na działce ew. nr 878/6, następnie w kierunku północnym wzdłuż granicy użytku leśnego do południowej granicy działki ew. nr 876, następnie tą granicą w kierunku północno-zachodnim do granicy działki ew. nr 877/4, dalej wschodnią i południową granicą tej działki do granicy działki ew. nr 878/16, następnie przedłużeniem wschodniej granicy tej działki w kierunku północnym do granicy działki ew. nr 867, następnie tą granicą w kierunku wschodnim na długości 315 m, następnie w kierunku północno-wschodnim do granicy działki ew. nr 858/26, następnie tą granicą w kierunku południowo-wschodnim i dalej południową i wschodnią granicą działek ew. nr: 858/12, 857/12, 856/12, 1144 i przedłużeniem tej granicy do granicy działki ew. nr 850, następnie tą granicą w kierunku zachodnim na długości 135 m i dalej pod kątem prostym, w kierunku północnym do północnej granicy działki ew. nr 848 i tą granicą, w kierunku zachodnim do granicy obrębu Duchnow.

3. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 2, ilustruje załącznik do uchwały sporządzony w skali 1:4500.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodnicząca Rady

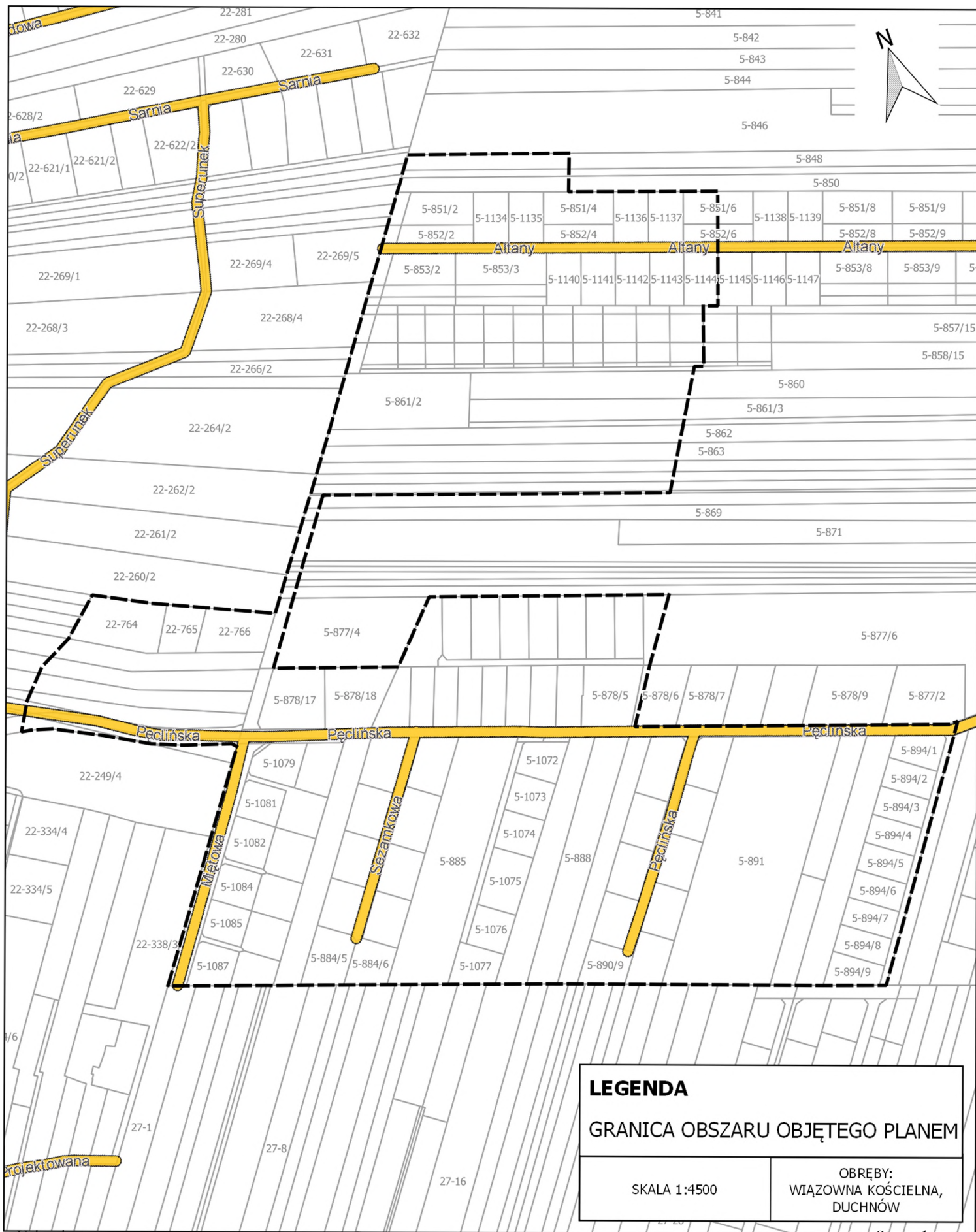
**Bogumiła Majewska**



Załącznik do uchwały Nr 155.XVI.2019

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 26 listopada 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 położony jest w południowej części obrębu ewidencyjnego Duchnow oraz częściowo w obrębie ewidencyjnym Wiązowna Kościelna. Obejmuje on trzy tereny funkcjonalne wskazane w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, jako tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne połączone terenem planowanej drogi gminnej – łącznie obszar o powierzchni ok. 30 ha. W północno-zachodniej części obszaru przebiega rów melioracyjny, wzdłuż którego planowane jest ustalenie przebiegu drogi publicznej – na odcinku od ul. Pęcłińskiej (droga gminna) do wysokości północnej granicy terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne oznaczonego w studium symbolem 5.19.MN.

### II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

W granicach analizowanego obszaru dominują tereny niezainwestowane – zgodnie z ewidencją gruntów i budynków to przede wszystkim użytki rolne, w tym znaczną część stanowią grunty zadrzewione i zakrzewione. Niewielki powierzchniowy udział mają ewidencyjne grunty leśne. Zabudowa występuje jedynie w południowej części obszaru i zlokalizowana jest wzdłuż drogi gminnej ul. Pęcłińskiej oraz odchodzących od niej prywatnych dróg wewnętrznych. Na istniejącą zabudowę składają się budynki mieszkalne jednorodzinne głównie w formie wolno stojącej oraz towarzyszące im niewielkie budynki gospodarcze lub garażowe. Podstawową obsługę komunikacyjną analizowanego obszaru zapewnia ul. Pęcłińska oraz odchodzące od niej drogi wewnętrzne. W północnej części obszaru przebiega prywatna droga wewnętrzna ul. Altany, która posiada połączenie z ul. Pęcłińską poprzez działkę drogową będącą we władaniu Gminy Wiązowna, zlokalizowaną poza obszarem opracowania.

Na terenie objętym sporządzeniem planu miejscowego występują podstawy sieci uzbrojenia technicznego. Sieć wodociągowa przebiega w ciągu ul. Pęcłińskiej, jednak nie na całej jej długości, natomiast sieć elektroenergetyczna zlokalizowana jest na całej długości ul. Pęcłińskiej oraz ul. Altany. Wzdłuż ul. Pęcłińskiej przebiega sieć telekomunikacyjna.

W obrębie ww. obszaru występują grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków, jako tereny leśne (ok. 2,7 ha), które zgodnie z obowiązującymi przepisami będą wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Obszar położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

### III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

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 26.05.1994 r. (Dz. Urz. Woj. Stoł. Warszaw. Nr 22, poz. 193 z dnia 30.11.1994 r.). W granicach obszaru objętego opracowaniem ustalenia planu ogólnego wskazywały następujące przeznaczenia:

- dla terenów położonych w zachodniej części opracowania w obrębie ewidencyjnym Wiązowna Kościelna – tereny rolne z dopuszczoną realizacją zainwestowania kubaturowego, związanego z rolniczą funkcją terenu z zastrzeżeniem konieczności uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia w przypadku gruntów ewidencyjnie leśnych (symbol RP<sub>L</sub>);

- dla terenów położonych na północ i południe od ul. Pęcłińskiej w obrębie ewidencyjnych Duchnow – tereny rolne z dopuszczoną realizacją zainwestowania kubaturowego, związanego z rolniczą funkcją terenu (symbol RP<sub>Z</sub>) oraz tereny rolne i leśne, w obrębie których dopuszczono realizację zainwestowania kubaturowego związanego z rolniczą funkcją terenu z zastrzeżeniem konieczności uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia w przypadku gruntów ewidencyjnie leśnych (grupa terenów o symbolach RP<sub>L</sub>, RP<sub>LZ</sub>).

#### **IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ**

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest stworzenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej, w tym określenie jednolitych zasad kształtowania nowej zabudowy. Istotnym zadaniem sporządzanego planu miejscowego będzie wyznaczenie granic podstawowego układu komunikacyjnego zapewniającego obsługę istniejących i przyszłych terenów mieszkaniowych. Parametry dróg zostaną dostosowane do lokalnych uwarunkowań tego obszaru oraz obowiązujących przepisów.

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 Nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., zmienionym Uchwałą Nr 66.LIV.2014 z dnia 28 maja 2014 r., Uchwałą Nr 127.XVI.2015 z dnia 30 października 2015 r., Uchwałą Nr 205.LI.2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz Uchwałą nr 107.LIX.2018 z dnia 28 sierpnia 2018 r., omawiany obszar znajduje się w obrębie wydzieleni oznaczonych symbolami 5.19.MN, 5.20.MN oraz 22.08aMN. W obrębie ww. terenów studium przewiduje kierunek zagospodarowania przestrzennego w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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 planu miejscowego dla północnej części analizowanego obszaru wystąpili właściciele części zlokalizowanych tam nieruchomości. Znaczne zainteresowanie możliwością inwestowania w obrębie ww. terenu wyrażone jest również w licznych wnioskach o ustalenie warunków zabudowy składanych w latach ubiegłych. Bliskość i wzajemne powiązanie komunikacyjne trzech obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonych w studium, uzasadnia objęcie ich granicami jednej uchwały intencyjnej. Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego pozwoli na stworzenie jednolitych ustaleń dotyczących parametrów nowej zabudowy, spójnych z polityką przestrzenną określoną w studium oraz zaplanowanie podstawowego układu komunikacyjnego, pozwalającego na obsługę znajdujących się tam nieruchomości. Opracowanie planu miejscowego zapewni możliwość rozwoju tego terenu w oparciu o spójne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ujęte w jednym dokumencie planistycznym, narzucającym konkretne rozwiązania, w przeciwieństwie do inwestycji realizowanych w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy.

Po przeprowadzeniu analizy dostępnych dokumentów planistycznych oraz podjętej w dniu 26 marca 2019 r. uchwały Nr 30.VI.2019 Rady Gminy Wiązowna w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w świetle obowiązujących przepisów należy stwierdzić, że przystąpienie do planu jest uzasadnione.

Wiceprzewodnicząca Rady

**Bogumiła Majewska**