



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 06 grudnia 2022 r.

Poz. 12888

UCHWAŁA NR 113.LV.2022 RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnow – Trakt Brzeski”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 102.XXXIX.2021 Rady Gminy Wiązowna z dnia 9 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnow – Trakt Brzeski”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, przyjętego uchwałą Nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionego 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., Rada Gminy Wiązowna uchwała, co następuje:

Rozdział 1. **Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnow – Trakt Brzeski”, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

3. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały, są:

- 1) rysunek planu – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) 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 – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, o ile przepisy niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;

- 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;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu;
- 4) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol literowy lub liczbowo-literowy odpowiadający terenowi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczby, o ile zachodzi taka potrzeba, kolejny teren danego przeznaczenia;
- 5) **usługach chronionych akustycznie** – należy przez to rozumieć zabudowę usługową obejmującą budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, budynki opieki społecznej, szpitale oraz budynki zamieszkania zbiorowego.

§ 3. 1. W planie 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 do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 13) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz zasad ochrony 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

- 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) 1PUC, 2PUC – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) ZL – teren lasu;
- 3) Wr – teren rowu odwadniającego;
- 4) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 5) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu o symbolu KDGP stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu o symbolu KDD stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenów dopuszczonych planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości ustala się:

- 1) lokalizowanie nowych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w terenie o symbolu 1PUC, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony drogi publicznej a nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie budynku typu portiernia lub budynek ochrony o powierzchni zabudowy do 30 m² i maksymalnej wysokości 5 m;
- 3) na jednej działce budowlanej mogą zostać zlokalizowane maksymalnie dwa budynki, o których mowa w pkt 2;

§ 7. W zakresie formy i kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 1) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów, przy czym dopuszcza się stosowanie koloru białego;

2) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, obejmujących:

- 1) przedsięwzięcia związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi;
- 2) unieszkodliwianie odpadów wydobywczych;
- 3) punkty do zbierania lub przeładunku złomu.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność lub inwestor posiada tytuł prawny.

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób by uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

7. Wskazuje się sposób gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na obszarze Gminy Wiązowna.

8. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło pozyskania energii cieplnej zgodnie z § 12 ust. 9 uchwały.

§ 9. Zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obszar planu znajduje się częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów o symbolach 1PUC i 2PUC – 3000 m².

2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 40 m.
3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 75° do 90°.
4. Ustalenia ust. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi oznaczone symbolami KDGP i KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych w obszarze planu;
- 2) droga o symbolu KDGP zapewnia połączenie obszaru planu bezpośrednio z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) droga o symbolu KDD zapewnia połączenie obszaru planu bezpośrednio z lokalnym układem komunikacyjnym;
- 4) dopuszcza się wyznaczanie nowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m z uwzględnieniem pkt 5;

5) wymóg określony w pkt 4 uznaje się za spełniony w przypadku poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych do minimalnej szerokości 8 m.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

- 1) zapewnienie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej – 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
 - b) dla usług, obejmujących obiekty handlowe (w tym obiekty wystawowe i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla usług, obejmujących pozostałe obiekty – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na jednej zmianie lub 1 stanowisko na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się budowę nowych oraz zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji.

2. Ustala się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami dróg, z wyłączeniem terenu lasu (ZL).

4. **W zakresie zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej o średnicy nie mniejszej niż 100 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

5. **W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków** ustala się:

- 1) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci o minimalnych średnicach: 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 2) rozwój kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o minimalnej średnicy 150 mm;
- 3) w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej lub zmiany sposobu użytkowania zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu.

6. **W zakresie wód opadowych i roztopowych** ustala się ich odprowadzanie do gruntu, a także do zbiorników retencyjnych i rowów, za wyjątkiem terenów dróg publicznych w obrębie, których ustala się odprowadzanie wód opadowych do rowów odwadniających drogi, a docelowo do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 150 mm po jej wybudowaniu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
- 3) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących: biomasę, biogaz, biopłyny oraz energię wiatru z wyłączeniem mikroinstalacji.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm;
- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych.

9. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 7 pkt 3.

10. **W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej** ustala się jej rozwój poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem.

Rozdział 8.**Ustalenia szczegółowe –przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów**

§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1PUC i 2PUC – obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**, rozumiane jako możliwość lokalizacji budynków: produkcyjnych, składowych, magazynowych, usługowych oraz garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury, zielenią urządzoną oraz urządzeniami fotowoltaicznymi, w tym wolnostojącymi o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW.

2. Ustala się zakaz lokalizacji usług chronionych akustycznie.

3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% działki budowlanej;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 2,0 dla działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy w terenie o symbolu 1PUC – 28 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy w terenie o symbolu 2PUC – 20 m;
- 3) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach do 20°;

5. W odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezwiązanej z przeznaczeniem terenu o symbolu 1PUC, ustala się:

- 1) dopuszczenie jej zachowania z możliwością:
 - a) przebudowy lub remontu,
 - b) rozbudowy, pod warunkiem zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - c) nadbudowy, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 200 m².

6. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10 uchwały.

7. Z zastrzeżeniem ust. 8, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów, o których mowa w ust. 1 – 3000 m².

8. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 7:

- 1) pod drogę wewnętrzną;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ust. 7;
- 4) w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu określonego w ust. 7.

9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi wewnętrzne niewskazane na rysunku planu oraz drogi publiczne położone poza obszarem planu;
- 2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 uchwały.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 7%.

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZL – las.

2. W zakresie sposobu zagospodarowania terenu o symbolu ZL ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu o symbolu ZL ustala się obsługę komunikacyjną tego terenu z drogi zlokalizowanej poza granicami planu lub poprzez teren o symbolu 2PUC.

4. Dla terenu o symbolu ZL ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem Wr – rów odwadniający.

2. W terenie o symbolu Wr ustala się:

- 1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu;
- 2) nakaz utrzymania rowu w formie otwartej za wyjątkiem realizacji mostów lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna długość zabudowy rowu w celu realizacji mostu lub przepustu – 12 m z zastrzeżeniem, że dla obsługi komunikacyjnej jednej działki budowlanej mogą zostać zrealizowane maksymalnie dwa takie obiekty.

3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu o symbolu Wr ustala się obsługę komunikacyjną tego terenu z dróg zlokalizowanych poza granicami planu lub poprzez tereny o symbolach 1PUC i 2PUC.

4. Dla terenu o symbolu Wr ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem KDGP – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego, rozumiana jako poszerzenie istniejącej drogi poza granicami planu, z możliwością realizacji urządzeń drogowych, drogowych obiektów budowlanych oraz wiat przystankowych, a także obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.

2. W terenie drogi o symbolu KDGP ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu drogi o symbolu KDGP zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu drogi o symbolu KDGP ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem KDD – droga publiczna klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.

2. W terenie drogi o symbolu KDD ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się następującą szerokość w liniach rozgraniczających terenu drogi o symbolu KDD – 10 m, z miejscowym poszerzeniem, stanowiącym plac manewrowy do zawracania o wymiarach 20 m na 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu drogi o symbolu KDD ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

Rozdział 9.
Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "DUCHNÓW - TRAKT BRZESKI"

rysunek planu

LEGENDA:

Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymiarowane odległości w metrach

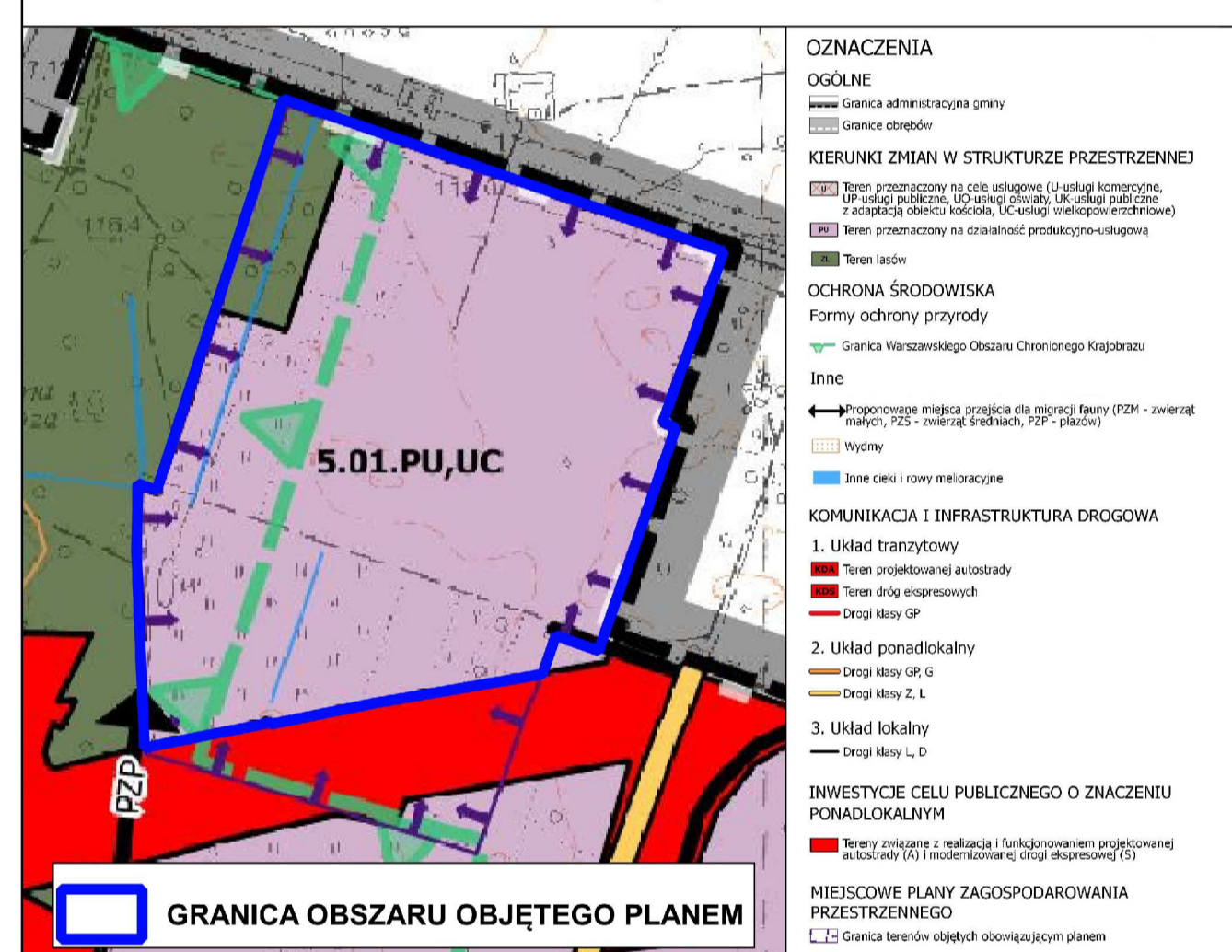
Przeznaczenie terenów:

- PUC tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- ZL teren lasu
- Wr teren rowu odwadniającego
- KDGP teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej

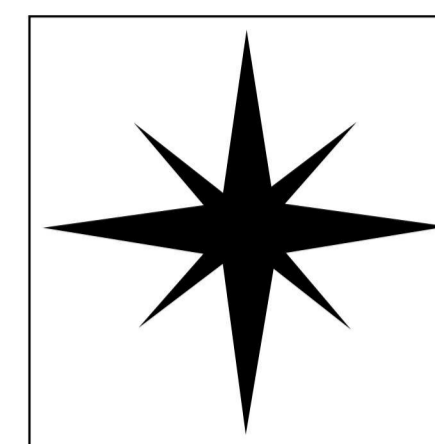
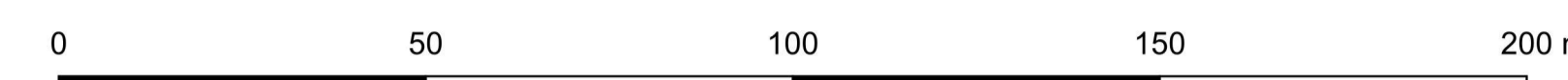
Elementy informacyjne planu:

- granica administracyjna Gminy Wiązowna
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu

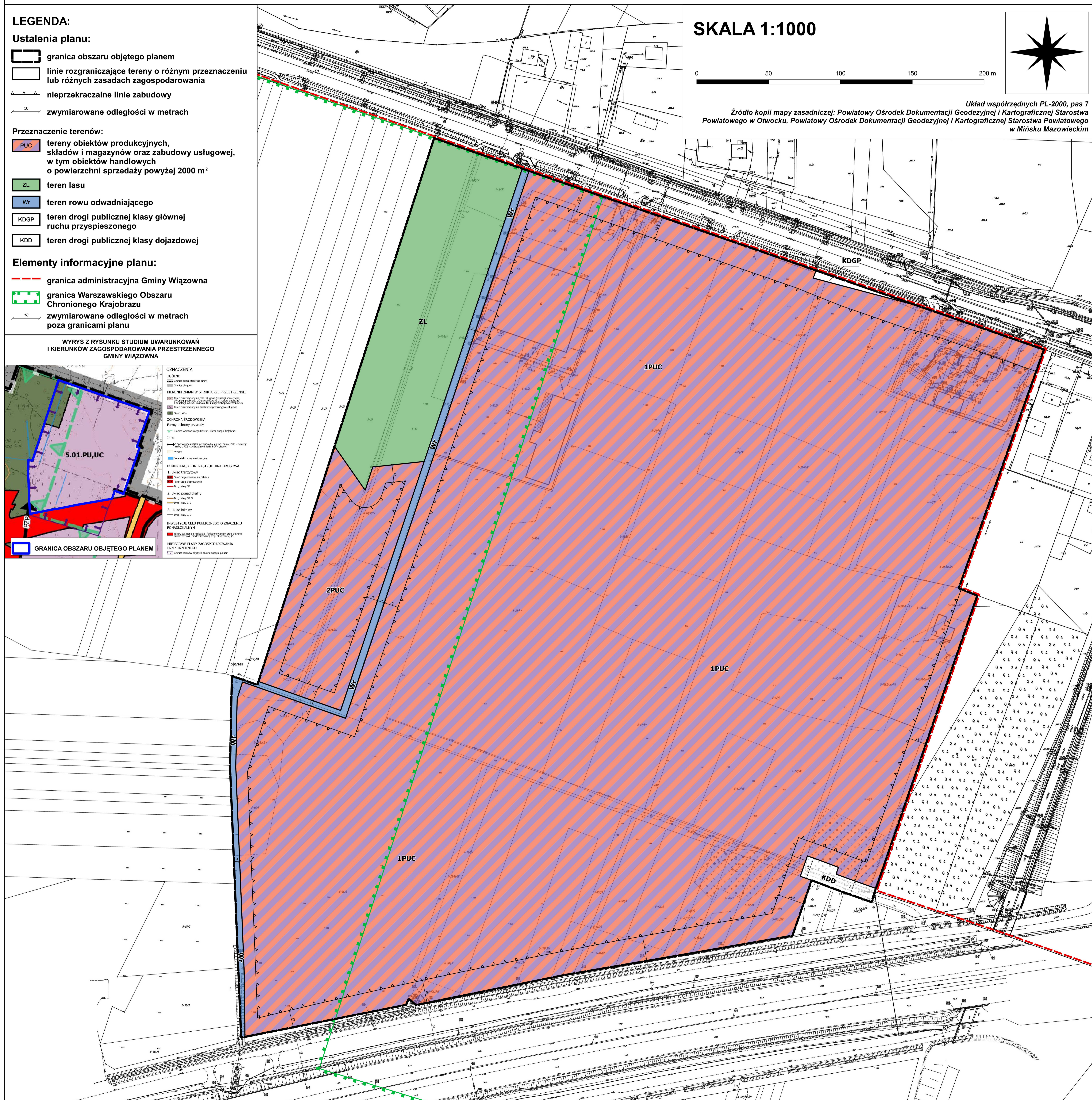
WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA



SKALA 1:1000



Źródło kopii mapy zasadniczej: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Otwocku, Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Mińsku Mazowieckim



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 113.LV.2022

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 27 października 2022 r.

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

Lp	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego 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	
1	12.08.2022	Panattoni Europe Sp. z o. o. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	Paragraf 8 pkt 4 projektu planu – usunięcie zapisu.	Cały obszar objęty zakresem projektu planu miejscowego	1PUC, 2PUC – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ; ZL – teren lasu; Wr – teren rowu odwadniającego; KDGP, KDD – tereny dróg publicznych.		tak		tak	Zapis uniemożliwiający przekroczenie standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości inwestora jest właściwy wobec planowanych funkcji oraz ich lokalizacji nieopodal istniejącej zabudowy mieszkaniowej w otoczeniu obszaru planu – adekwatne zapisy znajdują się w sąsiednim, obowiązującym planie, na którym realizowana jest obecnie zabudowa składowa i magazynowa.
2	12.08.2022	Panattoni Europe Sp. z o. o. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	Paragraf 11 pkt 4 i 5 projektu planu – zmniejszenie minimalnej szerokości dróg wewnętrznych do	Cały obszar objęty zakresem projektu planu miejscowego	1PUC, 2PUC – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy		tak		tak	Ustalona minimalna szerokość dróg nie odnosi się jedynie do potencjalnej zabudowy składowej i magazynowej - musi odpowiadać również potrzebom realizacji innych obiektów np. tzw. usług

			4 m (jak dla dróg p.pożarowych).		usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ; ZL – teren lasu; Wr – teren rowu odwadniającego; KDGP, KDD – tereny dróg publicznych.					wielkopowierzchniowych.
3	12.08.2022	Panattoni Europe Sp. z o. o. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	Paragraf 11 pkt 2 ppkt d projektu planu – zmniejszenie współczynnika do 1 stanowiska na 5 zatrudnionych z ograniczeniem miejsc do 50% przy realizacji transportu zbiorowego.	Cały obszar objęty zakresem projektu planu miejscowego	1PUC, 2PUC – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ; ZL – teren lasu; Wr – teren rowu odwadniającego; KDGP, KDD – tereny dróg publicznych.		tak		tak	Celem dostosowania do przyszłych potrzeb inwestycyjnych związanych przede wszystkim z logistyką wskaźnik minimalnej liczby stanowisk postojowych zostanie skorygowany w następujący sposób: „d) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na jednej zmianie lub 1 stanowisko na każde rozpoczęte 300 m ² powierzchni użytkowej.”
4	12.08.2022	Panattoni Europe Sp. z o. o. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	Paragraf 12 pkt 5 ppkt 1 projektu planu – dopisanie możliwości korzystania ze zbiorników bezodpływowych do momentu zakończenia budowy inwestycji.	Cały obszar objęty zakresem projektu planu miejscowego	1PUC, 2PUC – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej		tak		tak	Uwaga bezprzedmiotowa – ustalenia projektu planu nie zakazują proponowanego rozwiązania.

					2000 m ² ; ZL – teren lasu; Wr – teren rowu odwadniającego; KDGP, KDD – tereny dróg publicznych.					
5	12.08.2022	Panattoni Europe Sp. z o. o. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	Paragraf 12 pkt 5 ppkt 4 projektu planu – dopisanie w pierwszym zdaniu „... a także do zbiorników retencyjnych, rowów i innych odbiorników, za wyjątkiem”.	Cały obszar objęty zakresem projektu planu miejscowego	1PUC, 2PUC – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ; ZL – teren lasu; Wr – teren rowu odwadniającego; KDGP, KDD – tereny dróg publicznych.		tak		tak	Uwaga sformułowana nieprecyzyjnie – ustalenia projektu planu zawierają możliwe rozwiązania w tym zakresie (w szczególności szeroko rozumiane pojęcie zbiorników retencyjnych tzn. otwartych, zamkniętych, nadziemnych i podziemnych). tekst planu zostanie skorygowany poprzez wyłączenie zapisów dotyczących wód opadowych i roztopowych z punktu dotyczącego odprowadzania i oczyszczania ścieków.
6	12.08.2022	Panattoni Europe Sp. z o. o. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	Paragraf 13 pkt 1 projektu planu – dopisanie możliwości instalacji fotowoltaicznych na dachach obiektów bez ograniczenia maksymalnej zainstalowanej mocy.	Cały obszar objęty zakresem projektu planu miejscowego	1PUC, 2PUC – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ; ZL – teren lasu; Wr – teren rowu odwadniającego; KDGP, KDD –		tak		tak	Wobec braku ustaleń w Studium w zakresie wyznaczenia obszarów OZE oraz brzmienia przepisu art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uwaga odrzucona.

					tereny dróg publicznych.					
7	12.08.2022	Panattoni Europe Sp. z o. o. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	Paragraf 15 projektu planu – dopisanie możliwości przesunięcia trasy rowu oznaczonego jako Wr z zachowaniem zapisu, że rów należy zostawić jako funkcjonujący i otwarty.	Cały obszar objęty zakresem projektu planu miejscowego	Wr – teren rowu odwadniającego		tak		tak	Uwaga sformułowana w sposób zbyt ogólny. Przebieg rowu ustalony w planie odpowiada przebiegowi głównego rowu w terenie; powyższe oraz fakt, że rów zlokalizowany jest na skraju obszaru planu – stanowiąc na znacznej długości bufor pomiędzy terenami inwestycyjnymi a lasem – nie ma potrzeby wprowadzania zmian do projektu w tym zakresie.
8	12.08.2022	Panattoni Europe Sp. z o. o. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	Paragraf 15 pkt 2 ppkt 3 projektu planu – zmiana długości przepustu do 20 m.	Cały obszar objęty zakresem projektu planu miejscowego	Wr – teren rowu odwadniającego		tak		tak	Określona w planie maksymalna szerokość 12 m dla jednorazowej zabudowy rowu, wobec jego peryferyjnej lokalizacji w obszarze planu oraz względem nadrzędnego celu, jakim jest dbałość o utrzymanie ciągłości przepływu wody – jest wystarczająca dla planowanych funkcji.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 113.LV.2022
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 27 października 2022 r.

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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), przy czym:

- a) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,
- b) wydatki inwestycyjne, finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej,
- c) 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. z 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. z dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

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 113.LV.2022

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 27 października 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzenne