



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 3 listopada 2022 r.

Poz. 11188

Podpisany przez:
Ewa Bogumiła Mielniczuk-Kapusta
Data: 2022-11-03 11:37:47



UCHWAŁA NR 98.LIV.2022 RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 27 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Mazowiecka - Jeździecka”

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr 6.XXX.2021 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 stycznia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Mazowiecka - Jeździecka”, 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 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 z dnia 28 sierpnia 2018 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. **Ustalenia Ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Mazowiecka - Jeździecka”, zwany dalej „planem”.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej dla budowy budynku, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej

niż 1,5 m, elementów termomodernizacji budynku, a także części podziemnych budynku oraz elementów wejść do budynku – schodów, podestów, zadaszeń, ganków i pochylni dla niepełnosprawnych;

- 3) 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;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności w zabudowie usługowej lub w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w szczególności: usługi gastronomiczne, usługi: oświaty, kultury, zdrowia, sportu, turystyki i rekreacji, usługi związane z opieką społeczną, biura, pracownie artystyczne, handel detaliczny, straże pożarne oraz rzemiosło; wyklucza się prowadzenie usług z zakresu handlu hurtowego;
- 5) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalności, których celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w szczególności z zakresu oświaty, kultury, edukacji, sportu, rekreacji i rozrywki;
- 6) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie liczbowo-literowe lub literowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie, a liczby kolejny teren z danego rodzaju przeznaczenia;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu.

§ 3. 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) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15kV;
- 6) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 4. 1. W planie ustala 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 ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określenia:

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

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

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

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 3) UP – teren usług publicznych;
- 4) 1Wr, 2Wr, 3Wr, 4Wr – tereny rowów odwadniających;
- 5) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 6) 1KDL, 2KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 7) 1KDD, 2KDD, 3KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 6 i 7 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 terenu dopuszczonych planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w terenach 1MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU i 5MNU dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

2. Zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenów, dopuszczając jej:

- 1) przebudowę, remont oraz nadbudowę, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) rozbudowę, pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, żółci, szarości i beżu oraz w odcieniach wynikających ze stosowania na elewacjach materiałów takich jak drewno, cegła i kamień w ich naturalnych barwach;
- 2) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym;
- 3) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 4) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach koloru: brązowego, ciemnozielonego, czerwonego, grafitowego, z wyłączeniem dachów, o których mowa w pkt 3;
- 5) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów, przy czym zakaz ten nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia i cegły.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

2. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych.

3. Wskazuje się oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów:

- 1) MN – tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz MNU – tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) UP – tj. terenów zabudowy usług publicznych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z § 13 ust. 9 uchwały.

6. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV, wskazanej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

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

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którego obszarze obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU i 5MNU – 1200 m²;
- 2) UP – 2000 m².

3. Ustala się minimalny front działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN – 22 m;
- 2) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, UP – 25 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 75 do 105 stopni.

5. Ustalenia ustępu 2, 3 i 4 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod tereny komunikacji.

Rozdział 7.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV, w którym obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zakaz składowania na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwy terenu miejsca składowania;
- 3) zakaz sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3 m.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi oznaczone symbolami: KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;
- 2) drogi wskazane w pkt 1, zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 6 m dla dróg wewnętrznych o długości nie większej niż 45 m i obsługującej maksymalnie 4 działki.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

- 1) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych – na powierzchni terenu lub w garażu;
- 2) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) zabudowy usługowej lub lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, realizujących usługi z zakresu handlu – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) zabudowy usługowej lub lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, realizujących pozostałe usługi (bez usług sportu i rekreacji oraz publicznych usług oświaty) – 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej,

- d) usługi sportu i rekreacji oraz publicznych usług oświaty – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w pozostałych terenach pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów, zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. W zakresie sieci wodociągowej 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) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

- 1) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.

6. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych 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.

8. W zakresie sieci gazowej:

- 1) ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków 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 rozwój systemów poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem.

11. W zakresie melioracji ustala się zachowanie istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych nieoznaczonych na rysunku planu z dopuszczeniem ich budowy, przebudowy i zmiany przebiegu pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracji lub funkcji odwadniającej terenów przyległych.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.

2. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **4MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, rozumiana jako zaplecze działki budowlanej z możliwością lokalizacji: dróg wewnętrznych, dojeżdż i dojazdów, stanowisk postojowych oraz elementów infrastruktury technicznej.

3. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach, o których mowa w ust. 1 wyklucza się prowadzenie działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,4 dla działki budowlanej.

5. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 4MN - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budowli – 10 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
- 5) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m² z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 6:
 - a) pod drogę wewnętrzną,
 - b) pod urządzenia infrastruktury technicznej
 - c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 6,
 - d) w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu określonego w pkt 6.

8) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu 1MN – z drogi publicznej o symbolu 2KDD przy czym dopuszcza się obsługę z drogi publicznej o symbolu KDZ poprzez teren 5MNU;
- b) terenu 2MN – z dróg publicznych o symbolach 2KDD, 3KDD i 2KDL (położonej częściowo poza granicami planu), przy czym dopuszcza się obsługę z drogi publicznej o symbolu KDZ poprzez tereny 5MNU, 1MN i 4Wr;
- c) terenu 3MN – z dróg publicznych o symbolach 2KDD i 2KDL (położonej częściowo poza granicami planu), przy czym dopuszcza się obsługę z drogi publicznej o symbolu KDZ poprzez tereny 4MNU i 3Wr;
- d) terenu 4MN – z dróg publicznych o symbolach 2KDL (położonej częściowo poza granicami planu) i 3KDD.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa**, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,5 dla działki budowlanej.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych i budowli – 10 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
- 5) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m² z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 6:
 - a) pod drogę wewnętrzną,
 - b) pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 6,
 - d) w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu określonego w pkt 6.
- 8) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MNU – z dróg publicznych o symbolach KDZ i 1KDL,
 - b) terenu 2MNU – z dróg publicznych o symbolach KDZ, 1KDL i 1KDD,
 - c) terenu 3MNU – z dróg publicznych i symbolach KDZ i 2KDL,
 - d) terenu 4MNU - z dróg publicznych o symbolach KDZ, 2KDL i 2KDD,
 - e) terenu 5MNU – z dróg publicznych o symbolach KDZ i 2KDD.

4. 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 30%.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **UP – usługi publiczne**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków usług publicznych, budynków służących obsłudze funkcji usług publicznych, budowli, w tym terenowych obiektów sportu i rekreacji wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.

2. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75% działki budowlanej;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,3 dla działki budowlanej.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków i budowli – 10 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków – 3;
- 4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
- 5) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i 1KDD.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczanych symbolami: 1Wr, 2Wr, 3Wr, 4Wr – rowy odwadniające.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 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 – 8 m z zastrzeżeniem, że dla jednej działki budowlanej może zostać zrealizowany maksymalnie jeden taki obiekt;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.

3. 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 1%.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi.

2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się, szerokość w liniach rozgraniczających terenu o symbolu KDZ – od 12,0 m do 26 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL – drogi publiczne klasy lokalnej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się, szerokość w liniach rozgraniczających terenów o symbolu:

- 1) 1KDL – od 1,0 m do 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDL – od 1,0 m do 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;

4. 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 1%.

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi oraz drogowymi obiektami budowlanymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się, szerokość w liniach rozgraniczających terenów o symbolu:

- 1) 1KDD – do 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) 2KDD – od 10,0 m do 14,2 m z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) 3KDD – 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.
4. 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 1%.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

Przewodniczący Rady

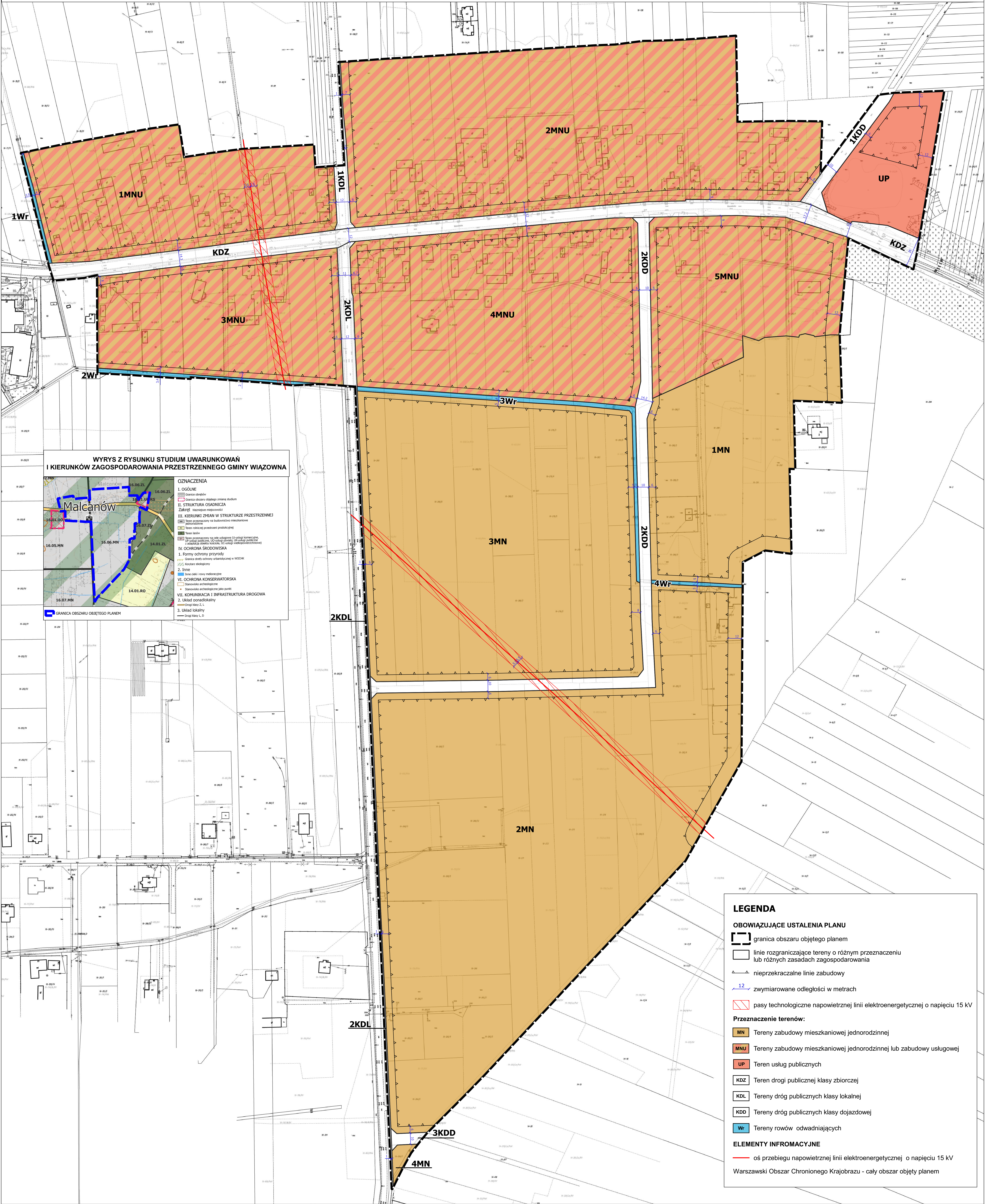
Andrzej Cholewa



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "MALCANÓW MAZOWIECKA - JEŹDZIECKA"

SKALA 1:1000

0 50 100 150 200 250 m



WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA

OZNACZENIA

I. OGÓLNE

- 1. Granica obszaru objętego studium

II. STRUKTURA OSADNICZA

- 1. Zakreślenie obszarów mieszkaniowych

III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- 1. Tereny przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- 2. Tereny odcinacze przestrzeni produkcyjnej

IV. OCHRONA ŚRODOWISKA

- 1. Formy ochrony przyrody
 - 1. Granica strefy ochrony urbanizacyjnej w WOCZK
 - 2. Karater ekologiczny
- 2. Inne
 - 1. Tereny odcinacze i tereny zielone

V. OCHRONA KONSERWATORSKA

- 1. Stanowiska archeologiczne jako pomniki
- 2. Stanowiska archeologiczne jako pomniki

VII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA

- 1. Układ osadniczy
- 2. Układ osadniczy
- 3. Układ lokalny
- 4. Drogi klasy L, D

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- 1. granica obszaru objętego planem
- 2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 3. nieprzekraczalne linie zabudowy
- 4. 12 - wymiarowane odległości w metrach
- 5. pasy technologiczne napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV

Przeznaczenie terenów:

- 6. MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 7. MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- 8. UP - Teren usług publicznych
- 9. KDZ - Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- 10. KDL - Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- 11. KDD - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- 12. Wr - Tereny rowów odwadniających

ELEMENTY INFORMACYJNE

- 13. oś przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - cały obszar objęty planem

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 98.LIV.2022
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 27 września 2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i 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 załącznik		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Mazowiecka - Jeździecka”, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24.03.2022 r. do 14.04.2022 r. – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna										
1.	11.04.2022	Osoba fizyczna	Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na działkach w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV. W przypadku braku możliwości dopuszczenia zabudowy jw., wyłączenie działki nr 263/6 z planu.	działki ew. nr 263/1, 263/3 obręb Malcanów	KDZ – droga publiczna klasy zbiorczej 3MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa		tak		tak	Wskazanie pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV w granicach m.in. działki nr 263/6 wynika z obecnie występujących ograniczeń dotyczących możliwości zagospodarowania tego terenu. Na rysunkach miejscowych planów obowiązujących na terenach przyległych do niniejszego planu (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia” oraz miejscowy plan pn. „Malcanów Akacyjowa”) linia ta również jest wskazana wraz z pasem technologicznym. Niezasadne jest zatem jej usunięcie. Pozostawienie w niniejszym planie pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej będzie się wiązało z ustaleniem jednolitych zasad dla całej linii wskazanej w tych trzech planach. Zatem w przypadku jej skablowania, zmianie będą podlegać wszystkie trzy plany miejscowe. Plan miejscowy powinien uwzględniać wszystkie ograniczenia i uciążliwości wynikające z generowanych pól elektromagnetycznych dlatego usunięcie strefy będzie możliwe dopiero po faktycznej likwidacji linii elektroenergetycznej. Plan sporządza się w granicach ustalonych w uchwale

										inicjującej procedurę planistyczną.
2.	28.04.2022	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej	Część obszaru planu miejscowego	1MN (obecnie teren 1MN), 2MN (obecnie teren 5MNU) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		tak		tak	Nie uwzględniono w zakresie całości terenu 2MN. W obrębie terenu 2MN przy drodze powiatowej Nr 2709 (ul. Mazowiecka) znajduje się dość luźna zabudowa siedliskowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej w głąb terenu, który jest w większości terenem niezainwestowanym jest niezasadne. Usługi dopuszczone zostaną na działkach położonych wzdłuż drogi powiatowej
3.	29.04.2022	Osoby fizyczne	Zlikwidowanie w mpzp drogi oznaczonej jako 3KDL.	działka ew. nr 264/1, 264/2 obręb Malcanów	3MN (obecnie teren 2MN) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2KDL, 3KDL – drogi publiczne klasy lokalnej		tak		tak	Nie uwzględniono w zakresie całkowitej rezygnacji z realizacji drogi oznaczonej jako 3KDL. Zaplanowano zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających drogi 3KDL. Połączenie ulicy Wierzbowej z ulicą Jeździecką jest najbardziej uzasadnione ekonomicznie i społecznie właśnie przez istniejącą działkę drogową nr 427 będącą własnością gminy Wiązowna, co generuje w projekcie planu powstanie terenu 3KDL na działce ewidencyjnej 264/2. Zaproponowane rozwiązanie komunikacyjne jest niezbędne do zapewnienia drożności komunikacyjnej terenów przewidzianych w projekcie planu oraz okolicznych terenów wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
4.	29.04.2022	Osoba fizyczna	1. Zmniejszenie obszaru 3MN i przeznaczenie odjętej części na użytek ekologiczny (Ad 7.9 prognozy)	Część obszaru planu miejscowego	3MN (obecnie teren 2MN) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		tak		tak	Takie działanie nie jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obecnie nie istnieje tu użytek ekologiczny.

			2. Zmiana przeznaczenia obszaru 5MN na użytek ekologiczny (Ad 7.9 prognozy)	Część obszaru planu miejscowego	5MN (obecnie teren 4MN) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		tak		tak	j.w.
			3. Zlikwidowanie drogi oznaczonej jako 3KDL i przeznaczenia obszaru na użytek ekologiczny (Ad 7.9 prognozy)	Część obszaru planu miejscowego	3KDL (obecnie teren 3KDD) – teren drogi publicznej klasy lokalnej		tak		tak	Takie działanie nie jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obecnie nie istnieje tu użytek ekologiczny. Połączenie ulicy Wierzbowej z ulicą Jeździecką najbardziej uzasadnione ekonomicznie i społecznie jest właśnie poprzez istniejącą działkę drogową nr 427 będącą własnością gminy Wiązowna, co generuje w projekcie planu powstanie terenu 3KDL na działce ewidencyjnej 264/2. Zaproponowane rozwiązanie komunikacyjne jest niezbędne do zapewnienia drożności komunikacyjnej terenów przewidzianych w projekcie planu oraz okolicznych terenów wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
			4. Rezygnacja z przeznaczenia części położonej na południe od rowu 4Wr obszaru oznaczonego jako 2KDD na drogę dojazdową i przeznaczenia na użytek ekologiczny (Ad 7.9 prognozy)	Część obszaru planu miejscowego	część 2KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej		tak		tak	Takie działanie nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obecnie nie istnieje tu użytek ekologiczny.
			5. Wprowadzenie zapisów zapobiegających rozszerzaniu przez deweloperów i inwestorów pojęcia „zabudowa jednorodzinna”.	Cały obszar planu miejscowego	-		tak		tak	Zapisy tekstu planu dopuszczają możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, co zostało określone w przeznaczeniu poszczególnych terenów. Wskazane zapisy wykluczają możliwość lokalizacji innych form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym bliźniaczej, szeregowej lub grupowej. Możliwość zlokalizowania dwóch lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wynika z przepisów ustawy Prawo budowlane.

			6. Uzupełnienie zapisów dla terenów MN i MNU o zapisy o konieczności sytuowania nowych budynków i części dobudowywanych z zachowaniem jednolitej linii zabudowy (pierzei) w ramach ciągu ulicznego.	Część obszaru planu miejscowego	1MN (obecnie teren 2MNU), 2MN (obecnie teren 1MN, 5MNU), 3MN (obecnie teren 2MN), 4MN (obecnie teren 3MN) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa		tak		tak	W zurbanizowanej części planu zabudowa nie ma charakteru zabudowy pierzejowej, zatem wprowadzanie zapisu nakazującego usytuowanie nowych budynków i części dobudowywanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy jest niezasadne.
			7. Uzupełnienie zapisów dla terenów MN i MNU o zapisy o konieczności sytuowania nowych budynków i części dobudowywanych z zachowaniem jednolitej wysokości kondygnacji i dachów niepłaskich w ramach ciągu ulicznego.	Część obszaru planu miejscowego	1MN (obecnie teren 2MNU), 2MN (obecnie teren 1MN, 5MNU), 3MN (obecnie teren 2MN), 4MN (obecnie teren 3MN) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa		tak		tak	W zurbanizowanej części planu zabudowa nie ma charakteru zabudowy pierzejowej, a dachy budynków mają różną konstrukcję i nachylenie, zatem wprowadzanie ww. zapisów jest niezasadne.
			8. Uzupełnienie zapisów dla terenów MN i MNU o zapisy o konieczności stosowania jednolitych i estetycznych ogrodzeń posesji, najlepiej wg wzorców opracowanych przez Urząd Gminy, w ramach ciągu ulicznego bądź rezygnacji z takich ogrodzeń.	Część obszaru planu miejscowego	1MN (obecnie teren 2MNU), 2MN (obecnie teren 1MN, 5MNU), 3MN (obecnie teren 2MN), 4MN (obecnie teren 3MN), 5MN (obecnie teren 4MN) - zabudowa mieszkaniowa		tak		tak	Przepisy ustawy krajobrazowej nie zezwalają na wprowadzanie takich ustaleń do treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

					jednorodzinna, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa					
			9. Uzupełnienie planu o wymogi dotyczące stosowania oświetlenia ulicznego spełniającego wymogi ochrony przed zanieczyszczeniem światłem i ochrony fauny (automatyczne włączanie/wyłączanie, czujki ruchu, odpowiednia barwa światła i moc)	Cały obszar planu miejscowego	-		tak		tak	Przedmiotowe regulacje nie stanowią zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
			10. Uzupełnienie planu o budowę w przyszłości szlaku rowerowego (DDR) wzdłuż ulicy Jeździeckiej i Żwirowej	Cały obszar planu miejscowego	-		tak		tak	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala linie rozgraniczające dróg, w granicach których może zostać zlokalizowany szlak rowerowy. Natomiast treść uwagi dotyczy budowy szlaku rowerowego (DDR), a to nie jest przedmiot ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
			11. Uzupełnienie planu o wymóg obsadzenia drzewami przydrożnymi dróg 1KDL, 2KDL, 4KDD, a także – uzupełniając – krzewami przydrożnymi.	Część obszaru planu miejscowego	1KDL, 2KDL – drogi publiczne klasy lokalnej		tak		tak	Nie jest to przedmiot ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku zamiaru realizacji wskazanego zamierzenia, należałoby je wykonać na działkach prywatnych, a to jest nieuzasadnione. Uwaga nieprecyzyjna w odniesieniu do terenu 4KDD, który nie występuje w granicach planu.

			12. Zmiana minimalnej powierzchni działek dla terenów 3MN, 5MN z 1200 na 2000 m kw. i zmiana minimalnego frontu działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości.	Część obszaru planu miejscowego	3MN (obecnie teren 2MN), 5MN (obecnie teren 4MN)- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		tak		tak	Ustalenie w planie miejscowym minimalnej powierzchni działek, jak i minimalnej szerokości działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów 3MN, 5MN jest zgodne z wytycznymi zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego nie znajdujemy uzasadnienia co do zwiększenia tych parametrów. Co więcej struktura podziałów może wykluczyć z zabudowy działki wąskie o wzdłużnym ułożeniu.
Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Mazowiecka - Jeździecka”, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30.06.2022 r. do 25.07.2022 r. – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna										
1.	11.08.2022	Osoby fizyczne	Zlikwidowanie w mpzp drogi oznaczonej jako 3KDD.	działki ew. nr 264/2, 264/1 obręb Malcanów	3KDD – droga publiczna klasy dojazdowej		tak		tak	Połączenie ulicy Wierzbowej z ulicą Jeździecką jest najbardziej uzasadnione ekonomicznie i społecznie właśnie przez istniejącą działkę drogową nr 427 będącą własnością gminy Wiązowna, co generuje w projekcie planu powstanie terenu 3KDD na działkach ewidencyjnych 264/1, 264/2. Zaproponowane rozwiązanie komunikacyjne jest niezbędne do zapewnienia drożności komunikacyjnej terenów przewidzianych w projekcie planu oraz okolicznych terenów wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zaprojektowanie właściwego układu komunikacyjnego już na tym etapie, kiedy teren objęty projektem miejscowego planu i okoliczne tereny powoli się urbanizują, umożliwi w przyszłości zapewnienie optymalnej obsługi tych terenów. Procedura ZRID jest szczególnym trybem przewidzianym w prawie w zakresie przygotowywania i realizacji inwestycji drogowych. W obecnej sytuacji brak jest zatem uzasadnienia do likwidacji drogi 3KDD w projekcie planu, w sytuacji gdy jej powstanie jest uzasadnione.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 98.LIV.2022

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 27 września 2022 r.

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

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) 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 ze zm.) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców 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 tych 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 postępowaniem 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 ze 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 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 98.LIV.2022

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 27 września 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego