

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Rzakta I część A”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 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 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr 15.XXXV.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 31 stycznia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Rzakta I” zmienioną uchwałą nr 64.XXXIX.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2017 r. oraz uchwałą Nr 69.IX.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2019 r., stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiązowna”, zatwierdzonego Uchwałą Nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., zmienioną Uchwałą Nr 66.LIV.2014 z dnia 28 maja 2014 r., Uchwałą Nr 127.XVI.2015 z dnia 30 października 2015 r., Uchwałą Nr 205.LI.2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz Uchwałą nr 107.LIX.2018 z dnia 28 sierpnia 2018 r. Rada Gminy Wiązowna uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Rzakta I część A”, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar w obrębie geodezyjnym Rzakta, którego granice przebiegają:

- 1) od zachodu - od przecięcia wschodniej granicy działki 271 z południową granicą działki 234 w kierunku północnym; wschodnią granicą działki 271 do jej przecięcia z południową granicą działki 156;
- 2) od północy- od przecięcia wschodniej granicy działki 271 z południową granicą działki 156 w kierunku wschodnim; południową granicą działki 156 do wschodniej granicy działki 237;
- 3) od wschodu - od przecięcia południowej granicy działki 156 ze wschodnią granicą działki 237 w kierunku południowym do przecięcia z południową granicą działki 244; przedłużeniem południowej granicy działki 244 do wschodniej granicy działki 234; wschodnią granicą działki 234 do jej południowej granicy;
- 4) od południa - południową granicą działki 234 do wschodniej granicy działki 271.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzonym na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0° do 12°włącznie;
- 2) 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. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;

- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, dominujące na tym terenie;
- 4) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu pełniący rolę dopełnienia przeznaczenia podstawowego;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalności, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, w szczególności: handel detaliczny i hurtowy, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, oraz wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, rzemiosło.

§ 3. 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) wymiarowanie odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

§ 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 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 ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 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 ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach planu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

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

- 1) U – teren zabudowy usługowej;
- 2) PU – teren zabudowy obiektów produkcyjnych składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 3) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 4) KDD1, KDD2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Ustala się teren, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3 jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Ustala się tereny, o których mowa w ust. 1 pkt. 4 jako tereny 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 przeznaczenia towarzyszącego i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 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;
- 2) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustala się możliwość jej przebudowy i remontu.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów zakaz stosowania innych barw niż odcienie koloru czerwonego, brązowego, białego i szarego;
- 2) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż odcienie bieli, beżu, żółci i szarości;
- 3) zakaz, o którym mowa w pkt. 2, nie dotyczy:
 - a) kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia, betonu i szkła,
 - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej;
- 4) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

§ 9. Pozostałe zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu zostały zawarte w dalszych ustaleniach planu.

Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obejmujących:
 - a) instalacje związane z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów,
 - b) obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
 - c) punkty do zbierania lub przeładunku złomu;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność lub inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz pkt. 3 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Wiązowna.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 11. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 215A (część centralna Subniecki Warszawskiej).

2. W celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz oczyszczenia wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych przed ich wprowadzeniem do ziemi lub do wód.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

- 1) U – 2000m²;
- 2) PU – 5000 m².

3. Ustala się minimalny front działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami U i PU na 25 m;

4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60 do 90 stopni.

5. Ustalenia ustępu 1 i 2 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki na 5 m².

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Drogi oznaczone symbolami KDZ, KDD1, KDD2 tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych w obszarze planu.

2. Droga klasy zbiorczej – KDZ zapewnia połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

3. Drogi klasy dojazdowej – KDD1, KDD2 zapewniają połączenie obszaru planu z gminnym oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

4. Dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m.

5. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla zabudowy usługowej obejmującej obiekty handlowe – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla zabudowy usługowej obejmującej pozostałe obiekty – 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej;
 - c) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDD1 i KDD2.

3. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach U i PU 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) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

5. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 150 mm dla przewodów grawitacyjnych;
- 3) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

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) dopuszczenie realizacji indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) o mocy nie przekraczającej 100 kW za wyjątkiem wszelkich 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 ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 9. Ustalenia szczegółowe

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem U – o powierzchni ok. 3,61 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) drogi wewnętrzne i parkingi,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m przy czym dla garaży, budynków gospodarczych i wiat do 7 m,
 - b) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²,
- 5) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 5 m²;
- 6) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDD1 i KDD2,
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 15%.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem PU – o powierzchni ok. 5,85 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa obiektów produkcyjnych składów, magazynów i zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) drogi wewnętrzne i parkingi,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 18 m,
 - b) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m²;
- 5) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 5 m²;
- 6) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDD1 i KDD2;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 7%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDZ – o powierzchni ok. 0,04 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 1,2 m do 1,7m – co stanowi poszerzenie istniejącej drogi powiatowej przylegającej do terenu od strony północnej;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: KDD1 – o powierzchni ok. 0,37 ha, KDD2 – o powierzchni ok. 0,11 ha,:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi KDD1 od 2,5 m do 10,4 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi KDD2 od 2,4 m do 4,2 m – z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**Rozdział 10.
Ustalenia końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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