

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela, Michałówek - Północ”

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela, Michałówek - Północ” został sporządzony na podstawie uchwały nr 135.LXXII.2023 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela, Michałówek - Północ” zmienionej uchwałą nr 94.XV.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 września 2025 r. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), *rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz w sposób nienaruszający polityki przestrzennej gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna (zwanym dalej „Studium”) przyjętym uchwałą nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionym 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.

Obszar wskazany do objęcia planem miejscowym zajmuje powierzchnię ok. 90 ha i położony jest w północnej części obrębów ewidencyjnych Izabela i Michałówek. Teren opracowania ograniczony jest od południa drogą powiatową nr 2704W – ul. Postępu, a od północy w przeważającej części gruntami zalesionymi.

Obowiązujące Studium ustala dla obszaru objętego planem wiodący kierunek rozwoju – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem nieuciążliwych usług. Na rysunku Studium tereny o symbolach 10.09.MN, 10.10.MN, 10.11.MN, 17.03.MN, 17.04.MN to tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym ustalenia ogólne Studium wskazują, że na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN, mogą być realizowane nieuciążliwe usługi. Rozwój funkcji mieszkaniowych zgodnie z ustaleniami planu będzie możliwy w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (MNW-MNB), a także na terenach o funkcji mieszanej, oznaczonych symbolami MNW-MNB, w granicach którego będzie możliwa realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Z racji wiodącej funkcji mieszkaniowej obszaru, wyrażonej w Studium, tereny umożliwiające wprowadzenie zabudowy usługowej mają bardzo ograniczony zasięg i nieuciążliwy charakter, uzupełniający podstawową funkcję mieszkalną, natomiast wskaźniki i parametry tej zabudowy w większości odpowiadają wskaźnikom i parametrom zabudowy mieszkaniowej tak, aby ogólny charakter zabudowy usługowej wtapiał się w krajobraz strefy mieszkaniowej tego rejonu gminy.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzana jest również procedura oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z *ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

Poniżej przeanalizowano:

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez:

- odpowiednie zaplanowanie funkcji terenów w optymalnym miejscu tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej w rejonie gminy, gdzie następuje rozwój tego typu zabudowy wraz z wytyczonym podstawowym układem dróg publicznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – wodociągów i elektroenergetyki, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (nieuciążliwych) - mających zapewnić podstawową obsługę terenu z zakresie usług zlokalizowanych wzdłuż głównej osi komunikacyjnej planu;
 - przeznaczenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych funkcjonujących jako rowy odwadniające – jest to forma zagospodarowania umożliwiająca odprowadzenie nadmiaru wód z obszaru planu i poprawiająca warunki gruntowo – wodne w sąsiedztwie obszarów, które będą podlegać stopniowej urbanizacji; ponadto zaplanowano tereny komunikacji – w większości odpowiadają przebiegom istniejących dojazdów zapewniających dostęp do dróg publicznych poszczególnym działkom; wprowadzono prostopadłe do dróg dojazdowych łączniki (dotyczy dróg o symbolach 3KDD i 4KDD), co wynikało z konieczności zabezpieczenia nowych obszarów pod rozwój funkcji mieszkaniowych.
 - Ustalone w planie przeznaczenie jest kontynuacją rozwijających się funkcji przedmiotowego obszaru;
 - odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. zaplanowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub nieuciążliwa zabudowa usługowa (w ograniczonym zakresie) nie powinny powodować konfliktów społecznych ze względu na to, iż dopełnią istniejącą i powstającą zabudowę (w przeważającym stopniu mieszkaniową) w analizowanym rejonie gminy;
 - wprowadzenie wskaźników urbanistycznych takich jak gabaryty zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność nadziemna zabudowy itp., ustalenie kolorystyki elewacji budynków i dachów, a także geometrii dachów, o parametrach korespondujących z istniejącą zabudową, pozwala stwierdzić, że planowana zabudowa będzie harmonijnie wpisywała się w krajobraz tej części gminy;
 - z uwagi m. in. na istniejący specyficzny układ komunikacyjny obszaru (sieć komunikacyjna, bazująca obecnie na jednej głównej drodze publicznej – ul. Postępu/Nowoczesna oraz szeregu ulic i dróg wewnętrznych stanowiących długie „sięgacze”), występuje znaczne ograniczenie możliwości rozwoju intensywniej zabudowy mieszkaniowej. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa realizowana była przede wszystkim na podstawie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy, co przyczyniło się do znacznego jej rozproszenia. Zjawisko to spowodowało ograniczoną możliwość wytyczania nowych dróg publicznych, które mogłyby zapewnić odpowiednią obsługę komunikacyjną terenu. Wprowadzenie ustalenia dopuszczającego możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce ma ograniczyć zjawisko intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej i zapewnić stopniowy jej rozwój, realizowany zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek budowlanych. Plan zakłada dodatkowo zachowanie na znacznej powierzchni zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, spójnie z dominującą formą zabudowy na tym obszarze.
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez dostosowanie gabarytów, intensywności i kolorystyki zabudowy w obrębie poszczególnych terenów zabudowy do charakterystycznych parametrów zabudowy w tym rejonie gminy. Biorąc pod uwagę ewentualność lokowania zabudowy usługowej w wybranych miejscach, w planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. jednolitą, dla wszystkich typów zabudowy, stonowaną kolorystykę elewacji budynków,

tradycyjne kolory dachów pochyłych oraz niską i ekstensywną zabudowę.

W Studium nie wyznaczono na przedmiotowym obszarze przestrzeni publicznych wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – m.in. poprzez wykluczenie lokalizowania większości przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu uzbrojenia terenu i komunikacji, a także poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony jakości wód, w tym regulacji dotyczących gospodarki wodno-ściekowej. Biorąc pod uwagę m.in. obserwowaną w gminie znaczną presję urbanizacyjną, plan wprowadza zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, który dotyczy również inwestycji mieszkaniowych o powierzchni przekształcenia powyżej 2 ha. Przedmiotowy zapis w pewnym stopniu ograniczy możliwość realizacji dużych inwestycji deweloperskich, których powstawanie wiąże się ze znacznym wpływem na środowisko oraz generuje duże obciążenie dla istniejącej infrastruktury technicznej czy komunikacyjnej.

Wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych będzie służył ochronie stanu ilościowego wód. W obrębie tych terenów możliwa będzie retencja wód opadowych, co wpłynie na ograniczenie spływu tych wód do zbiorników powierzchniowych, w tym wód płynących.

W obszarze sporządzanego planu występuje niewielki obszar wymagający uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – użytek leśny występuje w granicach działki ew. nr 20/3 w obrębie Michałówek i ma powierzchnię ok. 0,14 m².*

Obszar planu położony jest niemal w całości w zasięgu strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – z wyjątkiem fragmentu działki drogowej ulicy Postępu w zachodniej części planu. Poza tym, w granicach planu nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzany plan miejscowy zostało przeanalizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Prognoza wskazała brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko.

- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w obszarze sporządzanego planu nie występują zabytki architektoniczne oraz dobra kultury współczesnej - w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie złożył wniosków do planu.
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – poprzez ustalenie docelowego zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego, a także poprzez wprowadzenie ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska, w którym żyją ludzie tj. ustalenie docelowo odprowadzania ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw ograniczających lub eliminujących emisję zanieczyszczeń do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W planie uwzględniono przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (110kV) oraz związane z jej obecnością zagrożenia i uciążliwości dla zdrowia

ludzi (szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych) – ustalono pas technologiczny szerokości po 15 m od osi przebiegu tej linii, w którym wprowadzono m.in. zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Ponadto nie przewidziano w planie wprowadzania dodatkowych ustaleń dotyczących wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, gdyż obowiązujące przepisy prawa powszechnego (w tym określone w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*) w pełni wyczerpują powyższą problematykę w planie.

Należy podkreślić, iż w obszarze planu nie występują również zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami tj. obszar ten nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, a także nie jest w szczególności zagrożony pożarami ze względu na brak w sąsiedztwie łatwopalnych obiektów typu zwarta, drewniana zabudowa, a od zwartych kompleksów leśnych wyznaczona została wymagana przepisami odrębnymi odległość od nowo powstającej zabudowy poprzez wprowadzenie linii zabudowy 12 metrów od granicy lasu.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane, podobnie jak wymagania ochrony środowiska, w prognozie oddziaływania planu na środowisko. Prognoza wskazała brak istotnego negatywnego oddziaływania ustaleń planu na zdrowie ludzi.

- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez ustalenia wskazujące sytuowanie zabudowy przede wszystkim w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy, w obszarze wyposażonym częściowo w sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, elektroenergetyka) oraz z bezpośrednim dostępem do podstawowego układu dróg publicznych (ul. Postępu/Nowoczesna na południu - droga powiatowa nr 2701W, ul. Szkolna – droga gminna nr 270861W w zachodniej części obszaru oraz ul. Koncertowa – droga gminna nr 270822W na wschodzie, co powoduje obniżenie nakładów finansowych ze środków publicznych związanych z realizacją planu. Zakłada się, że rozwój zabudowy, a wraz z nią rozwój infrastruktury, będzie następował stopniowo od strony istniejących publicznych ciągów komunikacyjnych, zaopatrzonych w wodociąg i energię elektryczną w głąb terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową.
- 7) **prawo własności** – poprzez wnikliwą analizę stanu własności terenów i ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji. Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na terenach sąsiadujących z planem.
- 8) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez wprowadzenie ustaleń planu dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem praw właścicieli działek, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych, w tym określenia zasad realizacji inwestycji celu publicznego, w szczególności dróg publicznych oraz uzbrojenia terenu.
- 9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez wprowadzenie ustaleń z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wskazujących m.in. na obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, tj. wodociągów (poprzez sieć wodociągową), kanalizacji (docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, z tymczasową możliwością stosowania rozwiązań indywidualnych), elektroenergetyki (poprzez sieć elektroenergetyczną lub z indywidualnych, odnawialnych źródeł energii), gazu (docelowo poprzez sieć gazową), ciepłowniczych (z indywidualnych źródeł z wykorzystaniem paliw konwencjonalnych lub odnawialnych źródeł energii), a także telekomunikacji (poprzez sieci lub urządzenia

telekomunikacyjne). Ustalono budowę nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, przy czym dopuszczono ich realizację również na innych terenach pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem).

10) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez:**

- zamieszczenie w dniu 20 marca 2024 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wiązowna, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna, na stronie internetowej gminy tuwiazowna.pl oraz w prasie lokalnej (Przegląd Otwocki), obwieszczenia Wójta Gminy Wiązowna, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela, Michałówek - Północ” oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w terminie do dnia 30 kwietnia 2024 r., wskazując jednocześnie organ, który będzie je rozpatrywał;

w obwieszczeniu wskazano następujące sposoby składania wniosków do planu: „*Wniosek składa się do Wójta Gminy Wiązowna, na piśmie w postaci papierowej (adres: Urząd Gminy Wiązowna ul. Lubelska 59, 05-462 Wiązowna) lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej (adres: urząd@wiazowna.pl) bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 5 września 2016 r. o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej (t. j. Dz. U. 2021 r., poz. 1797 ze zm.) lub w formie dokumentu elektronicznego (adres: ePUAP: /UrządGminyWiazowna/SkrytkaESP lub /GminaWiazowna/SkrytkaESP).*

Wzór formularza do składania wniosków dostępny jest na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna (<https://bip.wiazowna.pl>) w zakładce – Poradnik Interesanta – Planowanie Przestrzenne – Pismo Dotyczące Aktu Planowania Przestrzennego – Wniosek.

Wnioski powinny zawierać imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby oraz adres poczty elektronicznej, o ile wnioskodawca taki posiada, a także wskazanie, czy wnioskodawca jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem. W treści wniosku należy podać nazwę planu, którego on dotyczy. Składanie wniosków z użyciem adresu e-mail równoznaczne jest z wyrażeniem zgody na przetwarzanie tego adresu.”

Nie podano informacji o postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, ponieważ takie postępowanie nie było prowadzone.

W odpowiedzi na ww. obwieszczenie Wójta Gminy Wiązowna wpłynęło 27 wniosków, dotyczących obszaru sporządzanego planu. Dotyczyły m.in. ustalenia przeznaczenia działek pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub bliźniaczej, poszerzenia dróg, zapewnienia połączeń komunikacyjnych między drogami oraz pozostawienia rowu M-8 w formie otwartej.

- organizację spotkania informacyjnego, które odbyło się w dniu 26.06.2024r. dotyczącego dwóch projektowanych planów miejscowych, w tym planu pn. „Izabela, Michałówek – Północ”. W spotkaniu wzięli udział Pracownicy Wydziału Planowania Przestrzennego, troje Radnych Gminy (z okręgów: Zakręt, Duchnów i Dziechciniec), a także 22 osoby będące mieszkańcami lub właścicielami działek. Zostały omówione wnioski z podziałem na kategorie jakie wpłynęły do 30.04.2024 r. – tj. w ustawowym okresie wynikającym z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwarunkowania

dotyczące obszaru objętego planem. Mieszkańcy wskazali problemy przestrzenne występujące na analizowanym terenie.

- 11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w tym poprzez zamieszczenie ogłoszenia, o którym mowa w pkt I.1.10 niniejszego uzasadnienia.
 - 12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez ustalenie docelowego zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z gminnej sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z gminnego ujęcia wód podziemnych. Biorąc pod uwagę obserwowaną dużą presję urbanizacyjną obszaru gminy, pożądane jest stopniowanie dynamiki rozwoju nowej zabudowy. Pozwoli to na dostosowanie tempa powstawania nowej zabudowy do możliwości rozwoju gminy, w tym rozwoju infrastruktury wodociągowej – plan wprowadza więc rozwiązania, które mają wspomóc płynną realizację obowiązków spoczywających na gminie w zakresie m. in. zaopatrzenia w wodę.
Ponadto w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez wskazanie obowiązku przestrzegania zasad odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* oraz *ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, a także ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków: bytowych docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni – wskazano oczyszczanie wstępne z zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.
Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów, który w planie ustalono zgodnie z przepisami odrębnymi tj. m.in. Planem gospodarki odpadami, a także ze stosownymi uchwałami Rady Gminy przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie.
2. W projekcie planu nie występuje problematyka potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ze względu na brak tego zjawiska w przedmiotowym obszarze – brak takich potrzeb, wyrażony stosownymi wnioskami do planu służb działających w tym zakresie, a także wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W obszarze planu brak jest m.in.: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.
 3. Ustalając przeznaczenie w obszarze planu wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Według danych z prognozy oddziaływania na środowisko zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają uwarunkowania fizjograficzne i potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie przewiduje się również konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu, ponieważ planowane funkcje są dopełnieniem istniejących w otoczeniu terenów zabudowy.
 4. Sytuując nową zabudowę w obszarze planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do ograniczenia transportochłonności układu przestrzennego, zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów dzięki wyznaczeniu prawidłowego układu komunikacyjnego, a także

poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz w strefie z dostępem do sieci komunikacyjnej, wodociągowej i elektroenergetycznej, adekwatnej dla planowanej zabudowy.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami opracowania pn. „Analiza i ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Wiązowna”, w którym teren Izabeli i Michałówka został wskazany do objęcia planem miejscowym jako jeden z obszarów o największym „potencjale planistycznym”. Kolejnym argumentem przemawiającym za przystąpieniem do prac nad mpzp są konkretne problemy przestrzenne, wobec których zasadne jest opracowanie planu miejscowego, jako działania interwencyjnego. Głównym problemem przestrzennym w tym przypadku jest brak dróg publicznych o normatywnych parametrach, przy jednoczesnej silnej presji nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej. Dojazdy do posesji stanowią przeważnie drogi wewnętrzne prostopadłe do ul. Postępu, wąskie (czasem 3-4 metrowej szerokości) i w większości ślepo zakończone. Potrzeba rozwoju zabudowy mieszkaniowej w tym obszarze wyraża się licznymi wnioskami ws. wydania decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto teren ten wymaga uregulowania stanu rowów odwodnieniowych, zapewniających utrzymanie właściwych warunków gruntowo-wodnych.

Ustalenia niniejszego planu mają umożliwiać realizację tych funkcji ze szczególnym uwzględnieniem problemu dojazdów do posesji, również poprzez wprowadzenie prostopadłych połączeń między drogami dojazdowymi. Powołana wyżej analiza stanowi załącznik uchwały nr 30.VI.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W § 1 ust. 2 pkt 5 uchwały wskazano za zasadne rozpoczęcie procedur zmierzających do zmiany obowiązujących planów miejscowych, zgodnie z wytycznymi zawartymi w analizie.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy – uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Realizacja przedmiotowego planu spowoduje koszty związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego – drogi publiczne oraz spowoduje koszty związane z realizacją tych inwestycji. Docelowo wymagana będzie również realizacja inwestycji celu publicznego – budowy sieci infrastruktury technicznej (wodociągów i kanalizacji) wzdłuż nowobudowanych dróg gminnych. Oprócz kosztów, realizacja przedmiotowego planu będzie generowała zyski dla budżetu gminy przede wszystkim z podatku od nieruchomości, a ponadto z opłat adiacenckich.

Ponieważ procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w stosunku do projektu planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko, w związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Izabela, Michałówek - Północ,. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną gospodarkę przestrzenną na obszarze Gminy Wiązowna, który objęto ustaleniami niniejszego planu.