

WYKAZ UWAG
ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PN. „WOLA DUCKA WIOSENNA-WCZASOWA” (WYŁOŻENIE W DNIACH OD 27.08.2025 DO 24.09.2025)

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki)	Sposób rozpatrzenia uwag przez Wójta		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2		4	5	6	7
1	08.09.2025		Dz. ew. nr 467/8 obręb 23	TAK	TAK	Uwzględniono w zakresie zmniejszenia szerokości placu manewrowego zlokalizowanego na zakończeniu drogi 4KDD (szerokość 12 m). Nie uwzględniono w zakresie zmniejszenia szerokości drogi 4KDD i zmiany linii zabudowy z uwagi na odpowiednie zapisy w części tekstowej projektu planu. Na terenie dz. ew. nr 467/8 obręb Wola Ducka zlokalizowany jest już budynek mieszkalny. Zgodnie z §6 ust. 2 projektu planu miejscowego: <i>Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenów:</i> 1) <i>nadbudowę i przebudowę;</i> 2) <i>rozbudowę, pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.</i> Uwzględniono częściowo poprzez korektę linii rozgraniczającej drogi 5KDD tworzącej tzw. trójkąt widoczności w maksymalnym możliwym zakresie. Ponadto dodano zapisy umożliwiające lokalizację budynku mieszkalnego ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
2	11.09.2025		Dz. ew. nr 467/16 obręb 23	TAK	TAK	Szerokość dróg 4KDD i 5KDD pozostawiono bez zmian.

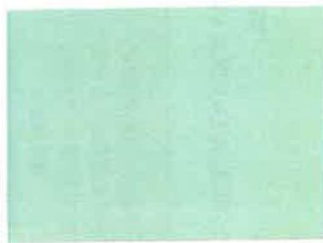
Załączniki: uwagi wymienione w wykazie

Wójt
Janusz Budny

(podpis Wójta Gminy Wiązowna)

WYKAZ UWAG
ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PN. „WOLA DUCKA WIOSENNA-WCZASOWA” (II KONSULTACJE SPOŁECZNE W DNIACH OD 08.10.2025 DO 05.11.2025)

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki)	Sposób rozpatrzenia uwag przez Wójta		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1	29.10.2025		Dz. ew. nr 575/3 obręb Wola Ducka	-	TAK	Droga oznaczona w projekcie planu symbolem 5KDD wyznaczona została na bazie działek stanowiących własność gminy (540 i 470/2, obręb Wola Ducka – ul Górna). W celu połączenia przedmiotowej drogi z pozostałym układem komunikacyjnym dróg zlokalizowanych w granicach planu (ul. Leśna) zaprojektowano nowe połączenia drogowe, w tym wskazano teren drogi przebiegający wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 575/3 obręb Wola Ducka. Wyznaczając przyszły układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem miejscowym brano pod uwagę m.in. stan własności, użyci gruntowe, faktyczny stan zagospodarowania, treść uzgodnień z właściwymi organami, planowany docelowy sposób obsługi terenu objętego planem. Wyznaczenie drogi 5KDD ma stanowić uzupełnienie układu drogowego i zapewnienie możliwości alternatywnych połączeń komunikacyjnych w przyszłości (po docelowym zagospodarowaniu działek), w tym zapewni możliwość komunikacji pieszej i rowerowej pomiędzy przyszlými terenami mieszkaniowymi oraz zapewni możliwość realizacji infrastruktury technicznej. Dodatkowo zapewnienie takich alternatywnych możliwości przejazdu, na obszarach które docelowo będą stanowić osiedla mieszkaniowe, ma często kluczowe znaczenie dla różnego rodzaju służb (straż pożarna, pogotowie, policja) szczególnie w sytuacjach kryzysowych i niespodziewanych. W przypadku wskazanej w uwadze działki, mimo przeznaczenia części z niej na cele publiczne (droga publiczna), pozostała powierzchnia (1500 m²) po rozpoczęciu obowiązywania planu miejscowego będzie mogła stanowić pełnoprawną działkę budowlaną. Dla przedmiotowej działki (po podziale) nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, w związku z czym plan miejscowy

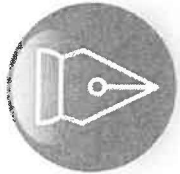
					pozwole na zagospodarowania nieruchomości na cele mieszkaniowe. Plan miejscowy określa linie rozgraniczające terenów stanowiących inwestycje celu publicznego – w tym np. terenów dróg publicznych. Samo wejście w życie planu miejscowego nie powoduje automatycznego wyłączenia części nieruchomości prywatnych przeznaczonych na cele publiczne. W przypadku np. poszerzeń dróg publicznych, teren taki stanowi swoistą rezerwę dla przyszłych działań inwestycyjnych. W przypadku podjęcia decyzji o budowie drogi lub rozpoczęcia procedury podziałowej procesy te realizowane są zgodnie m.in. z ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 98 ww. ustawy), gdzie określony jest proces wyłączenia i zasady naliczania odszkodowania. Warto wskazać, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowy instrument prawny gospodarki przestrzennej gminy, gdyż przy jego uchwaleniu gmina dysponuje władztwem planistycznym i ma możliwość przeznaczenia terenów i określenia warunków ich zagospodarowania zgodnie z prowadzoną polityką przestrzenną. Koncepcja władztwa planistycznego oznacza, że w niektórych przypadkach ustalenia planu mogą ingerować w interesy prywatne właścicieli nieruchomości w sposób odbierany przez nich jako niekorzystny. Uchwalając plan miejscowy najczęściej następuje wyważanie interesów: prywatnego i publicznego, co nieuchronnie prowadzi do powstawania konfliktów interesów indywidualnych z interesem publicznym. Prawo własności, mimo że jest najsilniejszym prawem podmiotowym, korzystającym z gwarancji konstytucyjnych i ustawowych, nie ma jednak charakteru absolutnego i nieograniczonego. Organy gminy mają obowiązek, aby w ramach zadań planistycznych związanych z zapewnieniem odpowiedniego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej przewidzieć w planie miejscowym lokalizację i przebieg dróg publicznych. Uwaga wpłynęła po terminie określonym w ogłoszeniu dotyczącym wyłożenia (termin do 5.11.2025 r.) – uwaga nie podlega rozpatrzeniu.	
2	06.11.2025		Dz. ew. nr 468/1 obręb Wola Ducka	-	TAK	Przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego nie można stosować w sprawach regulowanych postanowieniami rozdziału 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie są to sprawy, o których mowa w art. 1 k.p.a. Niezależnie od powyższego wskazać należy, że treść uwagi jest w większości bezzasadna. Projekt planu miejscowego umożliwia realizację dróg wewnętrznych w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w tym właścicieli działki będzie

							mógł wydzielić drogę wewnętrzną (lub ustanowić służebność gruntową) bez zmian w projekcie planu miejscowego. Dodatkowo właściciel działki ma prawo przejazdu przez swoją działkę, a wydzielenie drogi publicznej w omawianym przypadku nie przyczyni się do utraty tego prawa.
--	--	--	--	--	--	--	---

Załączniki: uwagi wymienione w wykazie

Janusz Budny
Wójt Gminy Wiazowna
(podpisano elektronicznie)

(podpis Wójta Gminy Wiazowna)



Signed by /
Podpisano przez:
Janusz Witold Budny
Date / Data: 2025-11-07 15:53

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia spotkania otwartego nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Wiosenna-Wczasowa”

Protokół sporządzono w dniu **04.09.2025 r.** w Urzędzie Gminy Wiązowna ul. Lubelska 59 w Wiązownie przez Joannę Sarnowską – Zastępcę Naczelnika w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Wiązowna.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w dniu **04.09.2025 r.** (od godz. 16.00) w Sali Konferencyjnej w budynku Urzędu Gminy Wiązowna ul. Lubelska 59 w Wiązownie przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „**Wola Ducka Wiosenna-Wczasowa**”.

I. Głos w dyskusji zabrali:

1) *Sławomir Burbicki – Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- przywitanie zebranych i przekazanie informacji o celu spotkania
- przedstawienie osób prowadzących spotkanie (Anna Grabowska – Projektantka planu miejscowego, Joanna Sarnowska – Zastępca Naczelnika WPP)
- przekazanie informacji dotyczących: uchwały intencyjnie i zmiany uchwały intencyjnej, etapów procedury planistycznej wraz ze wskazaniem obecnego etapu, form konsultacji społecznych (spotkanie otwarte, uwagi, ankieta), możliwości i terminie składania uwag, reformy planowania przestrzennego i znaczeni omawianego planu miejscowego przy tworzeniu planu ogólnego gminy, obszar projektowanego planu to ok. 60 ha,
- krótkie omówienie ustaleń planu: omówiono relację studium – plan miejscowy, funkcje wyznaczone w studium, przebieg linii 110 kV, tereny MNW-U (jako funkcje równoważne, chęć wprowadzenia usług nieuciążliwych, które będą obsługiwać tereny mieszkaniowe), wprowadzenie możliwości budowy tylko jednego budynku mieszkalnego na działce (mniejsza intensyfikacja zabudowy, gmina musi nadać za realizacją inwestycji towarzyszących),
- wskazanie na podstawowe znaczenie układu komunikacyjnego jako szkieletu każdego planu miejscowego, długotrwały brak planu miejscowego dla tego terenu przyczynił się do znacznych trudności w wyznaczeniu układu drogowego (wydane decyzje o warunkach zabudowy), wyjaśnienie przyjętych szerokości dróg publicznych: 10 m w liniach rozgraniczających to teren „od płotu do płotu”, w graniach tego obszaru musi się zmieścić np.: jezdnia, chodnik, pobocza, infrastruktura techniczna, obecnie brak jest ustalonych w ustawie szerokości dla poszczególnych klas dróg, jednak określone są parametry dla ww. elementów składowych drogi, które determinują ostateczną szerokość.

2) Anna Grabowska – projektantka planu miejscowego

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- charakterystyka obszaru objętego planem
- omówienie najważniejszych ustaleń projektowanego planu miejscowego w tym funkcji poszczególnych terenów i przyjętych wskaźników zagospodarowania
- ustalenie dla nowotworzonych dróg wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, minimalnej szerokości 8 m.

3) Sławomir Burbicki – Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Wyjaśnienie przyjęcia w części tekstowej projektu planu miejscowego parametru 8 m dla dróg wewnętrznych – drogi takie mogą powstawać w przypadku podziału większych działek ewidencyjnych na działki zgodne z parametrami ustalonymi w projekcie planu, będą stanowiły uzupełnienie wyznaczanego układu dróg publicznych. Przy parametrze 8 m w obrębie wyznaczonej drogi wewnętrznej będą musiały zmieścić się również m.in. sieci infrastruktury technicznej.

4) Osoba fizyczna

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Działka ew. nr 352/1, Wola Ducka – czy w przypadku podziału takiej działki należy zastosować parametr 8 m.
- SB: Podział przedmiotowej działki i wydzielenie odrębnej działki, która stanowić będzie drogę wewnętrzną związane będzie z zastosowaniem tego parametru. W przypadku wydzielenia np. jednej działki można rozważyć zastosowanie instytucji służebności drogowej, stanowiącej ograniczonego prawa rzeczowe – jej szerokości projekt planu miejscowego nie określa. Ewentualne możliwe jest również wykonanie podziału wspólnie z nieruchomością sąsiednią i wydzielanie wspólnej drogi 8 m.

5) Osoba fizyczna

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- W powyższej sytuacji wskazano na możliwość wydzielenia wspólnie z sąsiadami np. drogi wewnętrznej od strony ul. Słonecznej co pozwoli uzyskać dostęp np. do 6 nowych działek ewidencyjnych.

6) Osoba fizyczna

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Dokonanie podziału działki ew. nr 352/1, Wola Ducka na cztery działki

ewidencyjne – czy będzie możliwa zabudowa tych działek jak będą mieć np. 1000 m².

- SB: Po wejściu w życie planu miejscowego, nie będzie możliwe wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1200 m² w standardowej procedurze podziału (gdzie wymagana jest zgodność z planem). Ale w przypadku np. sądowego wyjścia ze współwłasności, jeśli wydzielone działki będą miały parametr mniejszy niż 1200 m² nie wykluczy to możliwości ich zabudowy. Będą one posiadały przeznaczenie jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy części tekstowej planu miejscowego, odnoszą się bowiem do procedury podziału nieruchomości, a nie dopuszczenia do zagospodarowania bądź wykluczenia z zagospodarowania działek o konkretnej powierzchni. Sąd może wystąpić do opinii do gminy w przedmiocie projektu podziału nie jest jednak zobligowany do stosowania jego zapisów w przypadku wyjścia ze współwłasności.

7) *Osoba fizyczna*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Możliwość przeniesienia rowu wskazanego wzdłuż ul. Wczasowej na drugą stronę drogi, obecnie spływająca woda podmywa drogę.
- SB: Rów/ciek wskazany na rysunku planu jest ważny i należy go chronić. Tam gdzie nie został przebudowany do postaci przepustów plan ustala jego zachowanie w formie otwartej. Przeniesienie tego istniejącego rowu na drugą stronę drogi jest technicznie i prawnie trudne (brak możliwości prawnej wyegzekwowania budowy nowego rowu przebiegającego po prywatnych działkach). Dodatkowo dochodzi kwestia środowiskowa – rów ten jest elementem większego systemu, a zasięg jego funkcjonowania nie obejmuje jedynie terenów objętych planem. Samo „przeniesienie” rowu w ustaleniach planistycznych może spowodować jego likwidację po jednej stronie drogi bez gwarancji realizacji rowu po drugiej stronie. Powodzenie zaproponowanego rozwiązania jest mało realne.
- JS: Teren na zachód od drogi ul. Wczasowej, obecnie jest użytkowany rolniczo, zgodnie z ustaleniami projektu planu w przyszłości ma pełnić on funkcje związane z zabudową mieszkaniową. Przy zagospodarowaniu działki należy więc zwrócić uwagę na konieczność zachowania wód opadowych w granicach działek – nie będzie to już tak swobodny spływ jak ma to miejsce obecnie. Zapisy planu miejscowego podkreślają możliwość retencjonowania wody.

8) *Osoba fizyczna*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Działka ew. nr 467/2, Wola Ducka – zbyt duży obszar został przeznaczony pod drogę w szczególności dotyczy to skosu drogi – skrzyżowania. Pozostanie bardzo mała działka, którą ciężko będzie zagospodarować. Wnioskuje o zmniejszenie tego skosu. [działka w trakcie podziału]
- SB: Wskazane ścięcie terenu drogi 5KDD to tzw. trójkąt widoczności. Z uwagi na specyficzny kąt pod jakim projektowana droga 5KDD wpada do drogi 4KDD wskazano poszerzenie, które zapewni możliwe jak najbardziej zbliżone do kąta prostego połączenie dróg. Proszę złożyć uwagę, np. z propozycją korekty - sprawa ta zostanie przeanalizowana.

9) *Osoba fizyczna*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Działki ew. nr 465/11, 465/12, 465/13, 465/14, 465/15, 465/16, 465/17 Wola Ducka – działkę 465/11 musieliśmy kiedyś przeznaczyć na drogę wewnętrzną, a dodatkowo projekt planu przewiduje kolejne poszerzenie od strony południowej (nowa droga publiczna). Działka ew. nr 465/17 ma bardzo ograniczone możliwości zabudowy (linia zabudowy i WOChK).
- SB: Obszar ten był bardzo dokładnie analizowany, zaproponowano wyznaczenie nowej drogi publicznej (5KDD), która w założeniu ma zapewnić w przyszłości dostęp do drogi publicznej i mediów m.in. dla ww. działek. Wyznaczenie drogi publicznej na bazie działki 465/11 nie było uzasadnione – zbyt blisko drogi 4KDD oraz obsługa dla zbyt małej liczby działek. Z uwagi na to, że posiadają Państwo kilka działek należy rozważyć czy możliwy będzie podział innych niż dotychczasowy.
- Osoba fizyczna: Czy droga na działce 465/11 jest już istniejąca? Jeśli nie to inny podział, na bazie projektowanej drogi publicznej może polepszyć sytuację działek.
- SB: Należy pamiętać, że droga publiczna nie powstaje od razu po uchwaleniu planu miejscowego. Plan daje możliwości, rezerwuje teren, na którym w przyszłości, gdy teren zacznie się zabudowywać, może powstać droga publiczna. W pierwszej kolejności gmina powinna pozyskać teren przeznaczony pod drogę. Z uwagi na to, że gmina Wiązowna jest bardzo duża, dużo jest również potrzeb w zakresie zwiększania dostępności infrastruktury technicznej i budowy dróg. W obecnej sytuacji nie jest uzasadniona realizacja dróg publicznych i nowej infrastruktury w miejscach gdzie nie ma żadnej zabudowy.
- JS: W przypadku wyznaczenia w planie miejscowym drogi publicznej jest kilka możliwych scenariuszy przejścia tego terenu. W przypadku standardowej procedury podziału np. zainicjowanej przez właściciela działki, geodeta ma obowiązek sporządzić projekt podziału zgodnie z planem – uwzględnia więc

wydzielenie pod drogę publiczną. Po zatwierdzeniu podziału, działka z przeznaczeniem pod drogę publiczną przechodzi z mocy prawa na własność gminy, a właścicielowi przysługuje z tego tytułu odszkodowanie.

10) *Osoba fizyczna*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Konieczność płacenia podatków za teren przeznaczony pod drogę do czasu jego przejęcia przez gminę.
- SB: Podatki naliczane są na podstawie danych ewidencyjnych, a nie planu miejscowego. Gdyby było inaczej w przypadku przeznaczenia działek na cele budowlanego należałoby wносить opłaty jak za działkę budowlaną, a nie np. rolną, czyli zgodnie z obecnym sposobem użytkowania. Do czasu gdy teren pozostanie we własności prywatnej, podatki wnosi właściciel działki.

11) *Osoba fizyczna*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Podkreślenie znaczenia uchwalenia planu miejscowego: należy zwrócić uwagę na fakt, że plan miejscowy daje o wiele więcej możliwości niż decyzja o warunkach zabudowy, która dotyczy tylko konkretnej inwestycji. Plan miejscowy określa pewne ramy inwestowania.
- SB: W planie miejscowym są lepsze warunki brzegowe (parametry zabudowy), które nie są uzależnione od analizy urbanistycznej jak ma to miejsce w decyzji o warunkach zabudowy.

12) *Osoba fizyczna*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Plan miejscowy daje jednak zbyt małą swobodę. Dlaczego wprowadzono działki o powierzchni aż 1200 m², np. w Otwocku są działki i ok. 700 m².
- SB: Parametr ten wynika z ustaleń Studium – gdzie określono właśnie taką minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej. Nie możemy wykroczyć poza ten parametr. Minimalna powierzchnia działki może zależeć również od lokalnych uwarunkowań.

13) *Osoba fizyczna*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Jakie parametry ustalono dla ul. Wczasowej? Czy są dopuszczone przydomowe oczyszczalnie ścieków?
- SB: Szerokość w liniach rozgraniczających jest miejscami różna ale wynosi głównie 10 m. Problemатyczne skrzyżowanie występuje w rejonie drogi 7KDD gdzie istniejące zagospodarowanie (ogrodzenia) utrudniały możliwość

swobodnego poprowadzenia granic drogi.

- JS: Plan zakłada realizację indywidualnych rozwiązań – zarówno zbiorników szczelnych na nieczystości jak i przydomowych oczyszczalni ścieków.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

- 1) Osoby, które zgłaszały uwagi poproszone zostały o złożenie ich w formie pisemnej zgodnie z terminem składania uwag do projektu planu.

III. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8d ust. 2 ustawy w przypadku przeprowadzenia dyskusji publicznej za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Nie dotyczy

Obecni zostali poinformowani o sposobie i terminie składania uwag do planu oraz o dalszej procedurze sporządzania planu.

Protokół zawiera 6 ponumerowanych strony.

Wiązowna, dnia 04.09.2025 r.

Zastępca Naczelnika

Joanna Sarnowska

(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT

Janusz Budny

(podpis Wójta)

z przeprowadzenia spotkania otwartego nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Wiosenna-Wczasowa”

Protokół sporządzono w dniu **21.10.2025 r.** w Urzędzie Gminy Wiązowna ul. Lubelska 59 w Wiązownie przez Joannę Sarnowską – Zastępcę Naczelnika w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Wiązowna.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w dniu **21.10.2025 r.** (od godz. 16.00) w Sali Konferencyjnej w budynku Urzędu Gminy Wiązowna ul. Lubelska 59 w Wiązownie przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „**Wola Ducka Wiosenna-Wczasowa**”.

I. Głos w dyskusji zabrali:

1) *Sławomir Burbicki – Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- przywitanie zebranych i przekazanie informacji o celu spotkania
- przekazanie ogólnych informacji dotyczących: etapów procedury planistycznej wraz ze wskazaniem obecnego etapu, możliwości i terminie składania uwag.
- krótkie omówienie ustaleń planu: omówiono zmiany jakie wprowadzono po pierwszych konsultacjach społecznych.

2) *Joanna Sarnowska – Zastępca Naczelnika Wydziału Planowania Przestrzennego*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- krótkie omówienie ustaleń planu: omówiono zmiany jakie wprowadzono po pierwszych konsultacjach społecznych.

3) *Osoby fizyczne*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Zadano pytania dotyczące dz. ew. nr 468/3 obręb Wola Ducka, w tym rodzaju przeznaczenia, wymiarów drogi publicznej, rowu melioracyjnego (czy będzie można go zasypać?) oraz wymiarów ewentualnych dróg wewnętrznych.

4) *Sławomir Burbicki i Joanna Sarnowska*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Wyjaśniono, że zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka przeznaczona jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren wód powierzchniowych śródlądowych (rów) oraz fragmentarycznie pod drogę publiczną klasy dojazdowej (poszerzenie, niecałe 3 m od południowej granicy działki, jedynie od rowu w kierunku wschodnim). Poinformowano, że ustalenia projektu planu nakazują pozostawienie rowu w formie otwartej a możliwość jego zabudowy (budowy przepustu) dotyczy tylko możliwości zapewnienia wjazdu na działkę. Powierzchnia działki od zachodniej granicy do rowu melioracyjnego ma ok. 2000 m² (niecałe).

- Powyższe wyjaśnienia prezentowano jednocześnie obrazując część graficzną planu miejscowego i wskazując odpowiednie regulacje w części tekstowej planu miejscowego.

5) *Osoby fizyczne*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Czy przy podziale trzeba będzie wydzielić drogi wewnętrzne 8 m?

6) *Sławomir Burbicki*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Nie ustalono takich wymogów w projekcie planu.

7) *Osoby fizyczne*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Po uchwaleniu planu kto się zajmie podziałami dróg?

8) *Sławomir Burbicki*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Droga publiczna nie powstaje od razu po uchwaleniu planu miejscowego. Plan daje możliwości, rezerwuje teren, na którym w przyszłości, gdy teren zacznie się zabudowywać, może powstać droga publiczna. W pierwszej kolejności gmina powinna pozyskać teren przeznaczony pod drogę. Z uwagi na to, że gmina Wiązowna jest bardzo duża, dużo jest również potrzeb w zakresie zwiększania dostępności infrastruktury technicznej i budowy dróg. W obecnej sytuacji nie jest uzasadniona realizacja dróg publicznych i nowej infrastruktury w miejscach gdzie nie ma żadnej zabudowy.

9) *Joanna Sanowska*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- W przypadku wyznaczenia w planie miejscowym drogi publicznej jest kilka możliwych scenariuszy przejęcia tego terenu. W przypadku standardowej procedury podziału np. zainicjowanej przez właściciela działki, geodeta ma obowiązek sporządzić projekt podziału zgodnie z planem – uwzględnia więc wydzielenie pod drogę publiczną. Po zatwierdzeniu podziału, działka z przeznaczeniem pod drogę publiczną przechodzi z mocy prawa na własność gminy, a właścicielowi przysługuje z tego tytułu odszkodowanie

10) *Osoby fizyczne*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Prośba o wyjaśnienie znaczenia i konsekwencji opłaty planistycznej.

11) *Joanna Sarnowska*

Zagadnienia poruszone w dyskusji:

- Projekt planu miejscowego przewiduje obowiązek naliczenia opłaty planistycznej w przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Plan miejscowy ustalił wysokość

opłaty na poziomie 30% wzrostu wartości – spójnie z pozostałymi obowiązującymi i procedowanymi planami miejscowymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Opłata naliczana jest jedynie w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia kiedy plan miejscowy stał się obowiązujący i w przypadku stwierdzenia wzrostu wartości – wzrost określa rzeczoznawca majątkowy na podstawie operatów szacunkowych.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

- 1) Brak uwag – obecni zostali poinformowani o możliwości złożenia uwagi w formie pisemnej zgodnie z terminem składania uwag do projektu planu.

III. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8d ust. 2 ustawy w przypadku przeprowadzenia dyskusji publicznej za pomocą środków porozumiewania się na odległość

Nie dotyczy

Obecni zostali poinformowani o sposobie i terminie składania uwag do planu oraz o dalszej procedurze sporządzania planu.

Protokół zawiera 3 ponumerowane strony.

Wiązowna, dnia 21.10.2025 r.

Zastępca Naczelnika

Joanna Sarnowska

(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT

Janusz Budny

(podpis Wójta)

**Protokół z przeprowadzenia ankiet podczas konsultacji społecznych prowadzonych
w dniach od 27 sierpnia 2025 r. do 24 września 2025 r. dotyczący projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Wola Ducka Wiosenna – Wczasowa”**

Ankieta w postaci formularza internetowego udostępniona została:

- na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna bip.wiazowna.pl.
(zakładka: PLANOWANIE PRZESTRZENNE > Rejestr Urbanistyczny > Procedury planistyczne > Wola Ducka Wiosenna – Wczasowa)
- na stronie internetowej Urzędu Gminy Wiązowna (tuwiazowna.pl)
- w przypadku braku możliwości wypełnienia ankiety w formie elektronicznej, istniała możliwość jej uzupełnienia wspólnie z pracownikiem Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Wiązowna – w Biurze Obsługi Mieszkańca Urzędu Gminy Wiązowna (w terminie prowadzenia konsultacji społecznych i godzinach pracy urzędu).

W terminie określonym w ogłoszeniu o konsultacjach społecznych wypełniono 7 ankiety od interesariuszy. Poniżej znajduje się treść ankiety oraz zastawienie wyników.

1. Wiek:

- ☐ poniżej 18
- ☐ 18-25
- ☐ 26-60
- ☐ powyżej 60

2. Sytuacja zawodowa

- ☐ uczę się lub studiuję
- ☐ pracuję
- ☐ emeryt, rencista
- ☐ nie pracuję

3. Czy wie Pani/Pan, czym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i do czego służy?

- ☐ tak
- ☐ nie
- ☐ coś słyszałam/em, ale nie wiem do końca

4. Czy projekt planu miejscowego obejmuje Pani/Pana nieruchomość?

- ☐ tak
- ☐ nie

5. W jaki sposób jest Pani/Pan związana/y z omawianym obszarem?

- ☐ właściciel nieruchomości
- ☐ miejsce zamieszkania/bliskie sąsiedztwo
- ☐ miejsce pracy
- ☐ korzystam tutaj z usług
- ☐ jestem zainteresowany kupnem działki na tym terenie
- ☐ w inny sposób, jaki? ...

6. Z jakiego źródła dowiedział/a się Pan/Pani o przystąpieniu do konsultacji społecznych planu miejscowego ?

- ☐ ogłoszenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Wiązowna
- ☐ ogłoszenie zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna

- ☐ ogłoszenie w prasie lokalnej (Przegląd Otwocki)
- ☐ obwieszczenie na głównej stronie internetowej Gminy Wiązowna (www.tuwiazowna.pl)
- ☐ rozmowa z pracownikiem Urzędu
- ☐ inne źródło, jakie

7. Czy złożył/a Pani/Pan wniosek lub złoży Pani/Pan uwagę do sporządzanego planu?

- ☐ tak
- ☐ nie

8. Jakie Pani/Pana zdaniem problemy występują obecnie na obszarze objętym sporządzanym planem?

- ☐ mało rozwinięta infrastruktura techniczna
- ☐ zbyt wąskie drogi publiczne
- ☐ słabo rozwinięty układ dróg publicznych
- ☐ zbyt mało chodników lub ścieżek rowerowych
- ☐ zbyt mało zieleni publicznej
- ☐ braki w zakresie usług podstawowych (np. sklep spożywczy, fryzjer, apteka, gastronomia)
- ☐ problem z zagospodarowaniem wód opadowych
- ☐ inny, jaki? ...

9. Jakie kwestie Pani/Pana zdaniem powinien rozwiązać przedstawiony plan miejscowy?

- ☐ zmiana funkcji terenu (np. przeznaczenie na cele budowlane)
- ☐ zmiana wskaźników zabudowy (np. wysokość, powierzchnia zabudowy, kąt nachylenia dachu)
- ☐ poprawa infrastruktury drogowej publicznej (np. budowa chodników, dróg rowerowych, oświetlenie)
- ☐ rozbudowa i budowa infrastruktury technicznej (rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej)
- ☐ wyznaczenie nowych dróg publicznych
- ☐ nie mam zdania
- ☐ inne, jakie ...

10. Czy zależy Panu/Pani na szybkim uchwaleniu przedmiotowego planu?

- ☐ tak
- ☐ nie
- ☐ nie mam zdania

11. Czy rozwiązania komunikacyjne (układ i parametry układu drogowego) zaproponowane w planie odpowiadają Pani/Pana oczekiwaniom?

- ☐ tak
- ☐ nie

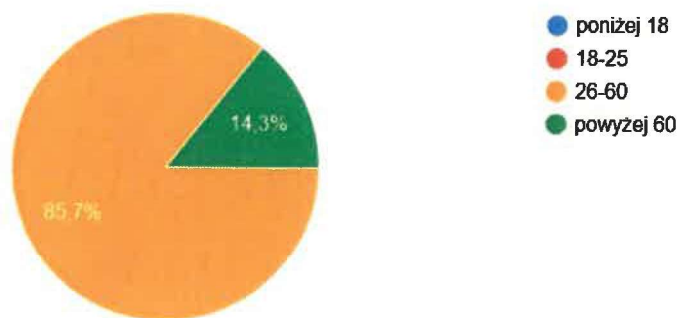
12. Jeśli nie, proszę wyjaśnić, dlaczego rozwiązania komunikacyjne nie odpowiadają Pani/Pana oczekiwaniom?

13. Czy weźmie Pani/Pan udział w spotkaniu otwartym zorganizowanym w Urzędzie Gminy Wiązowna w ramach konsultacji społecznych projektu planu?

- ☐ zdecydowanie tak
- ☐ raczej tak
- ☐ zdecydowanie nie
- ☐ nie wiem

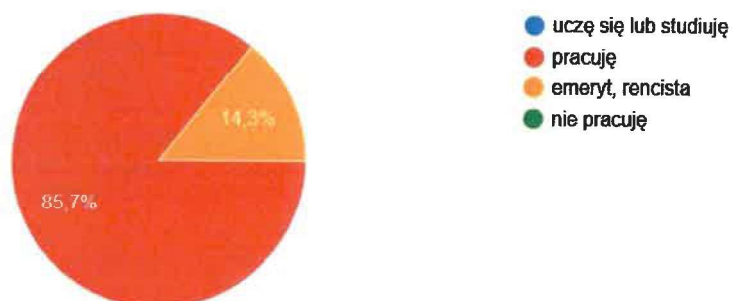
1. Wiek

7 odpowiedzi



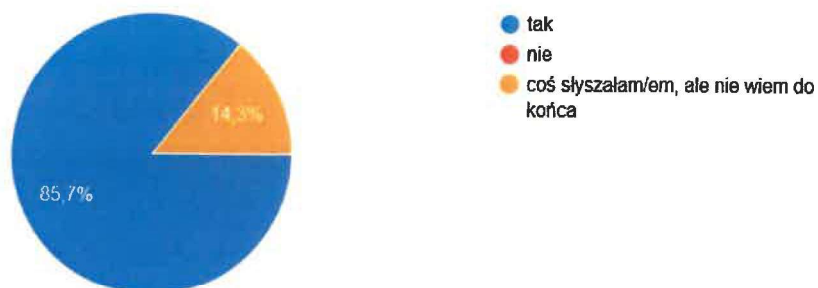
2. Sytuacja zawodowa

7 odpowiedzi



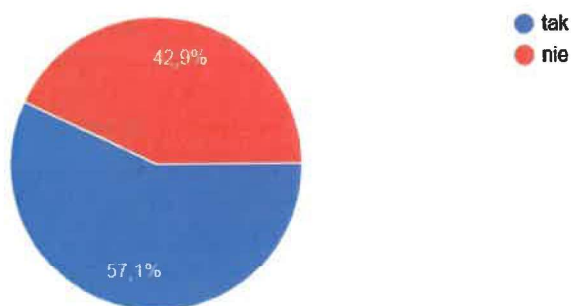
3. Czy wie Pani/Pan, czym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i do czego służy?

7 odpowiedzi



4. Czy projekt planu miejscowego obejmuje Pani/Pana nieruchomość?

7 odpowiedzi



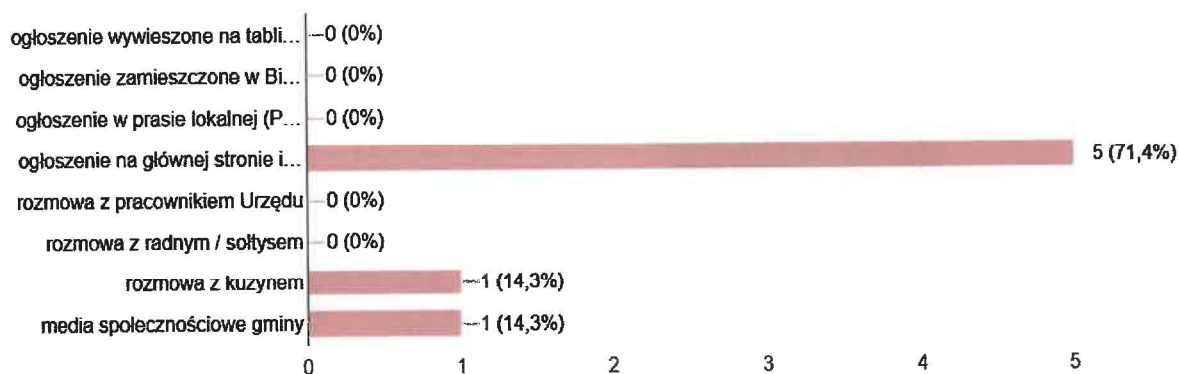
5. W jaki sposób jest Pani/Pan związana/y z omawianym obszarem?

7 odpowiedzi



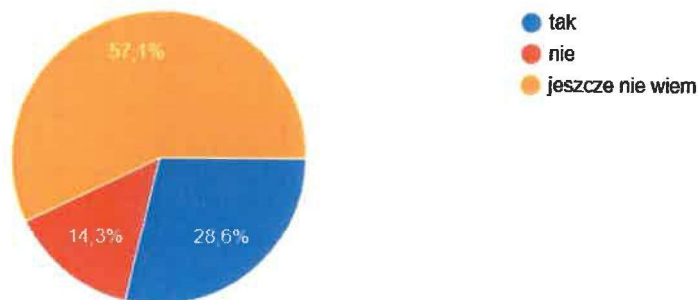
6. Z jakiego źródła dowiedział/a się Pan/Pani o przystąpieniu do konsultacji społecznych planu miejscowego?

7 odpowiedzi



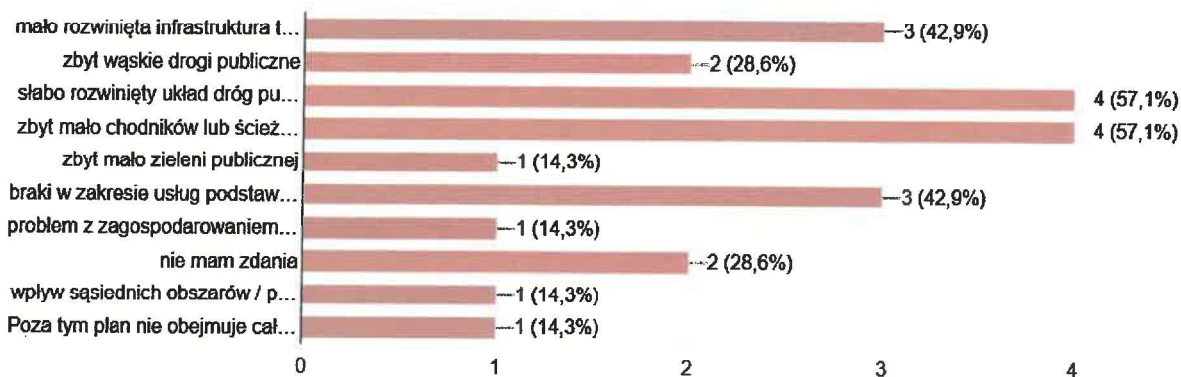
7. Czy złożył/a Pani/Pan wniosek lub złoży Pani/Pan uwagę do sporządzanego planu?

7 odpowiedzi



8. Jakie Pani/Pana zdaniem problemy występują obecnie na obszarze objętym sporządzanym planem?

7 odpowiedzi

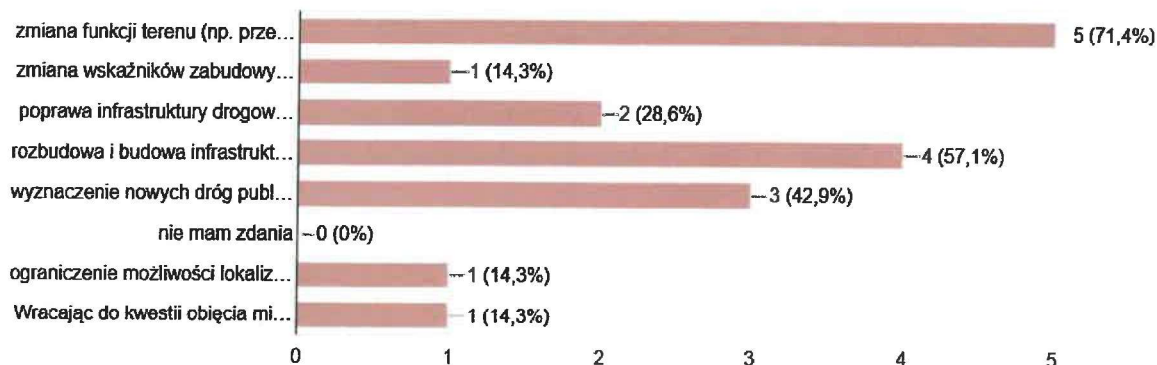


* wpływ sąsiednich obszarów / przemysłowych / instalacji przetwarzania odpadów

* Poza tym plan nie obejmuje całej miejscowości, tylko kawałki, nie obejmuje też całej głównej drogi przez miejscowość. To utrudnienie dla mieszkańców, którzy będą nierówno traktowani – jedni będą mogli szybciej budować, a inni będą musieli składać wnioski o warunki zabudowy (które niedługo będą miały termin ważności).

9. Jakie kwestie Pani/Pana zdaniem powinien rozwiązać przedstawiony plan miejscowy?

7 odpowiedzi

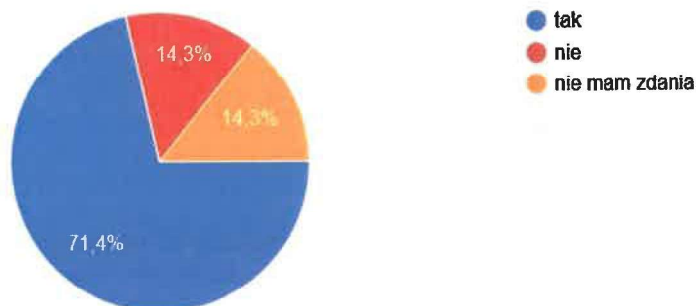


* ograniczenie możliwości lokalizacji inwestycji uciążliwych

* Wracając do kwestii objęcia miejscowości planem - plan powinien nie tylko wyznaczać nowe działki pod budowę, ale też obejmować działki już zabudowane, by można było szybciej np. rozbudowywać budynki już stojące, także bez wyczekiwania na warunki zabudowy. Jeśli ten plan jest już zaawansowany i nie ma co zmieniać granic, to przydałby się plan dla reszty miejscowości, by był komplet.

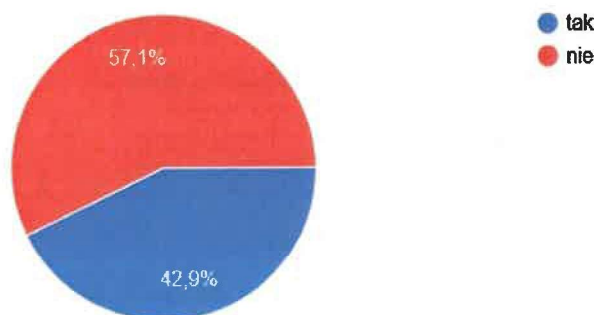
10. Czy zależy Panu/Pani na szybkim uchwaleniu przedmiotowego planu?

7 odpowiedzi



11. Czy rozwiązania komunikacyjne (układ i parametry układu drogowego) zaproponowane w planie odpowiadają Pani/Pana oczekiwaniom?

7 odpowiedzi



12. Jeśli nie, proszę wyjaśnić, dlaczego rozwiązania komunikacyjne nie odpowiadają Pani/Pana oczekiwaniom?

3 odpowiedzi

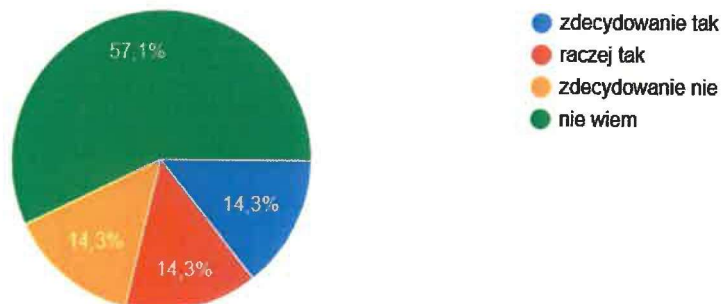
warto byłoby przy okazji zagospodarować (chodniki, ścieżka rowerowa, przystanki) przestrzeń drogową w obszarze starego przebiegu trasy s17

Układ dróg w terenie jest tu problematyczny, bo jest tylko 1 główna droga (ulica Słoneczna), a reszta to w większości niepołączone ze sobą drogi "ślepe" i plan niewiele tu zmienia. Najdłuższa ślepa droga nie ma placyku do zawracania, więc nie jest wygodna.

Ulica Leśna przy której mieszkam jest w planie poszerzona do 9.0 m (obecnie ma 4.5 m szerokości). Ponadto na samym końcu ulicy została poszerzona do 15 metrów. Moja nieruchomość znajdująca się na końcu ul. Leśnej będzie najbardziej dotknięta planowymi zmianami. Budynek w którym mieszkam jest zlokalizowany 6 metrów od granicy działki. Z załącznika graficznego wynika że po zmianach linia nieprzekraczalnej zabudowy będzie na budynku.

13. Czy weźmie Pani/Pan udział w spotkaniu otwartym zorganizowanym w Urzędzie Gminy Wiązowna w ramach konsultacji społecznych projektu planu?

7 odpowiedzi



Protokół zawiera 7 ponumerowanych stron.

Wiązowna, dnia 17.11.2025 r.

Joanna Sarnowska
Zastępca Naczelnika
Wydziału Planowania Przestrzennego
(podpisano elektronicznie)

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)



Signed by /
Podpisano przez:

Joanna Izabela
Sarnowska

Date / Data: 2025-
11-17 17:34



Signed by /
Podpisano przez:

Janusz Witold
Budny

Date / Data: 2025-
11-17 17:44

Janusz Budny
Wójt Gminy Wiązowna
(podpisano elektronicznie)

.....
(podpis Wójta Gminy Wiązowna)

**Protokół z przeprowadzenia ankiet podczas konsultacji społecznych prowadzonych
w dniach od 8 października 2025 r. do 5 listopada 2025 r. dotyczący projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Wola Ducka Wiosenna – Wczasowa”**

Ankieta w postaci formularza internetowego udostępniona została:

- na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna bip.wiazowna.pl.
(zakładka: PLANOWANIE PRZESTRZENNE > Rejestr Urbanistyczny > Procedury planistyczne > Wola Ducka Wiosenna – Wczasowa)
- na stronie internetowej Urzędu Gminy Wiązowna (tuwiazowna.pl)
- w przypadku braku możliwości wypełnienia ankiety w formie elektronicznej, istniała możliwość jej uzupełnienia wspólnie z pracownikiem Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Wiązowna – w Biurze Obsługi Mieszkańca Urzędu Gminy Wiązowna (w terminie prowadzenia konsultacji społecznych i godzinach pracy urzędu).

W terminie określonym w ogłoszeniu o konsultacjach społecznych wypełniono 3 ankiety od interesariuszy. Poniżej znajduje się treść ankiety oraz zastawienie wyników.

1. Wiek:

- ☐ poniżej 18
- ☐ 18-25
- ☐ 26-60
- ☐ powyżej 60

2. Sytuacja zawodowa

- ☐ uczę się lub studiuję
- ☐ pracuję
- ☐ emeryt, rencista
- ☐ nie pracuję

3. Czy wie Pani/Pan, czym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i do czego służy?

- ☐ tak
- ☐ nie
- ☐ coś słyszałam/em, ale nie wiem do końca

4. Czy projekt planu miejscowego obejmuje Pani/Pana nieruchomość?

- ☐ tak
- ☐ nie

5. W jaki sposób jest Pani/Pan związana/y z omawianym obszarem?

- ☐ właściciel nieruchomości
- ☐ miejsce zamieszkania/bliskie sąsiedztwo
- ☐ miejsce pracy
- ☐ korzystam tutaj z usług
- ☐ jestem zainteresowany kupnem działki na tym terenie
- ☐ w inny sposób, jaki? ...

6. Z jakiego źródła dowiedział/a się Pan/Pani o przystąpieniu do konsultacji społecznych planu miejscowego ?

- ☐ ogłoszenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Wiązowna
- ☐ ogłoszenie zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna

- ☐ ogłoszenie w prasie lokalnej (Przegląd Otwocki)
- ☐ obwieszczenie na głównej stronie internetowej Gminy Wiązowna (www.tuwiadowna.pl)
- ☐ rozmowa z pracownikiem Urzędu
- ☐ inne źródło, jakie

7. Czy złożył/a Pani/Pan wniosek lub złoży Pani/Pan uwagę do sporządzanego planu?

- ☐ tak
- ☐ nie

8. Jakie Pani/Pana zdaniem problemy występują obecnie na obszarze objętym sporządzanym planem?

- ☐ mało rozwinięta infrastruktura techniczna
- ☐ zbyt wąskie drogi publiczne
- ☐ słabo rozwinięty układ dróg publicznych
- ☐ zbyt mało chodników lub ścieżek rowerowych
- ☐ zbyt mało zieleni publicznej
- ☐ braki w zakresie usług podstawowych (np. sklep spożywczy, fryzjer, apteka, gastronomia)
- ☐ problem z zagospodarowaniem wód opadowych
- ☐ inny, jaki? ...

9. Jakie kwestie Pani/Pana zdaniem powinien rozwiązać przedstawiony plan miejscowy?

- ☐ zmiana funkcji terenu (np. przeznaczenie na cele budowlane)
- ☐ zmiana wskaźników zabudowy (np. wysokość, powierzchnia zabudowy, kąt nachylenia dachu)
- ☐ poprawa infrastruktury drogowej publicznej (np. budowa chodników, dróg rowerowych, oświetlenie)
- ☐ rozbudowa i budowa infrastruktury technicznej (rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej)
- ☐ wyznaczenie nowych dróg publicznych
- ☐ nie mam zdania
- ☐ inne, jakie ...

10. Czy zależy Panu/Pani na szybkim uchwaleniu przedmiotowego planu?

- ☐ tak
- ☐ nie
- ☐ nie mam zdania

11. Czy rozwiązania komunikacyjne (układ i parametry układu drogowego) zaproponowane w planie odpowiadają Pani/Pana oczekiwaniom?

- ☐ tak
- ☐ nie

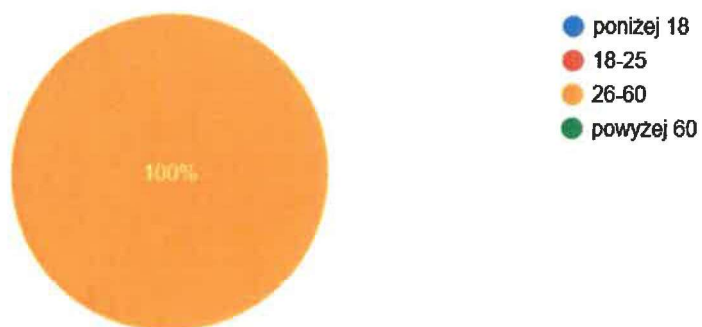
12. Jeśli nie, proszę wyjaśnić, dlaczego rozwiązania komunikacyjne nie odpowiadają Pani/Pana oczekiwaniom?

13. Czy weźmie Pani/Pan udział w spotkaniu otwartym zorganizowanym w Urzędzie Gminy Wiązowna w ramach konsultacji społecznych projektu planu?

- ☐ zdecydowanie tak
- ☐ raczej tak
- ☐ zdecydowanie nie
- ☐ nie wiem

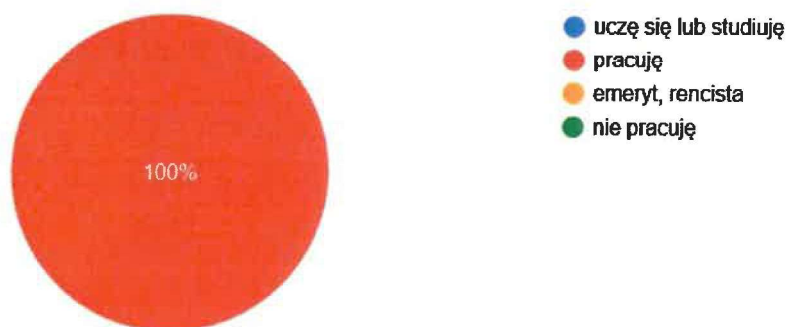
1. Wiek

3 odpowiedzi



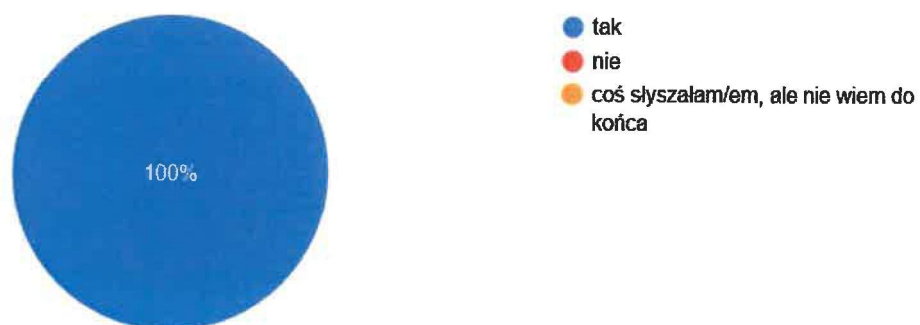
2. Sytuacja zawodowa

3 odpowiedzi



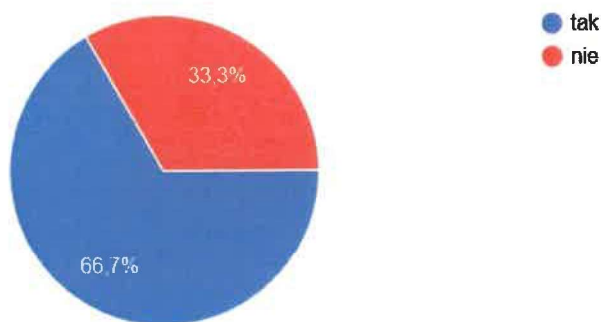
3. Czy wie Pani/Pan, czym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i do czego służy?

3 odpowiedzi



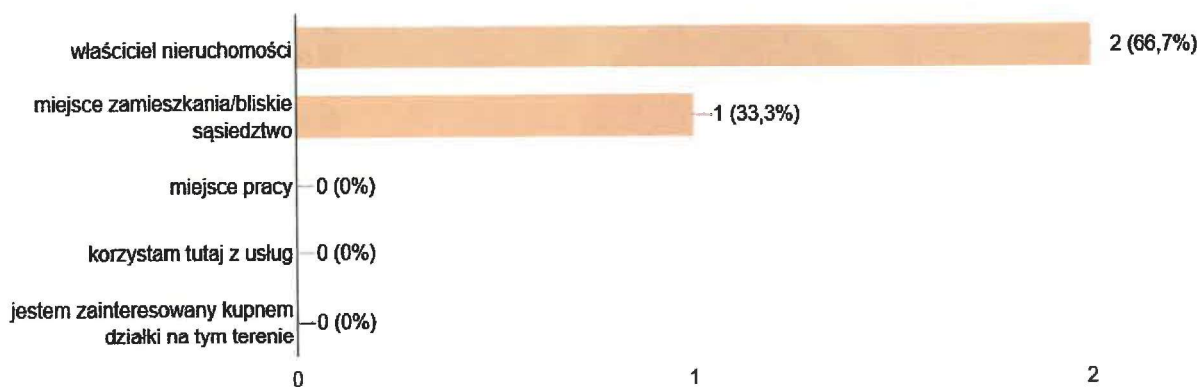
4. Czy projekt planu miejscowego obejmuje Pani/Pana nieruchomość?

3 odpowiedzi



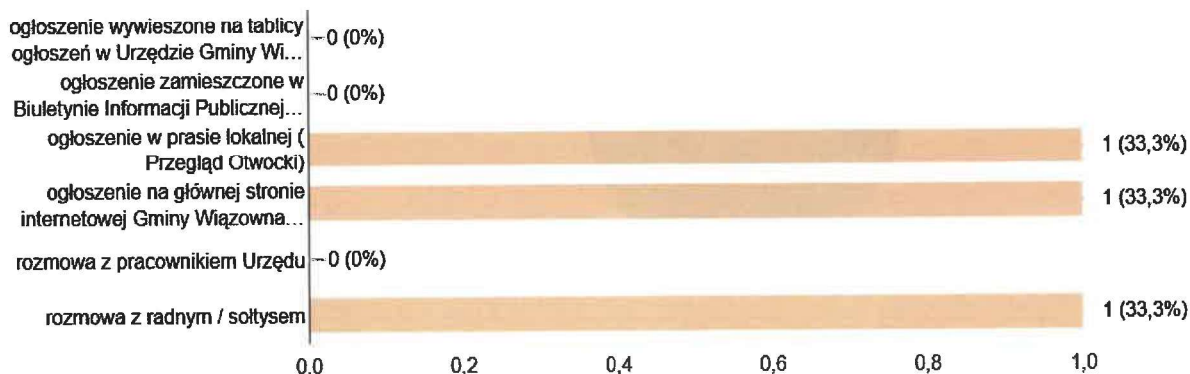
5. W jaki sposób jest Pani/Pan związana/y z omawianym obszarem?

3 odpowiedzi



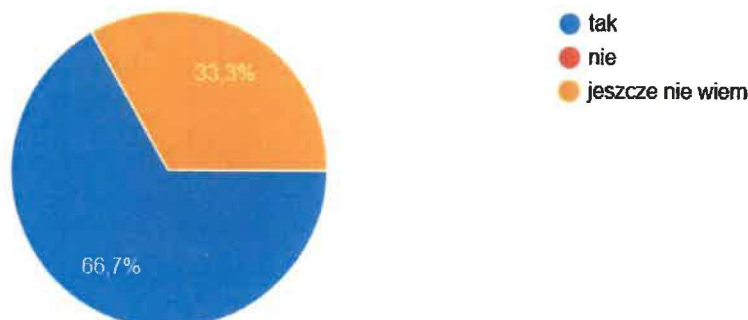
6. Z jakiego źródła dowiedział/a się Pan/Pani o przystąpieniu do konsultacji społecznych planu miejscowego?

3 odpowiedzi



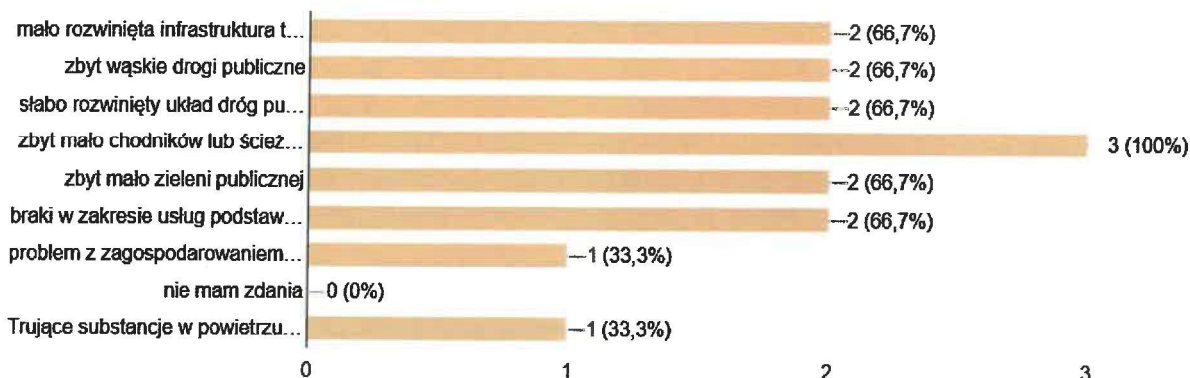
7. Czy złożył/a Pani/Pan wniosek lub złoży Pani/Pan uwagę do sporządzanego planu?

3 odpowiedzi



8. Jakiego Pani/Pana zdaniem problemy występują obecnie na obszarze objętym sporządzanym planem?

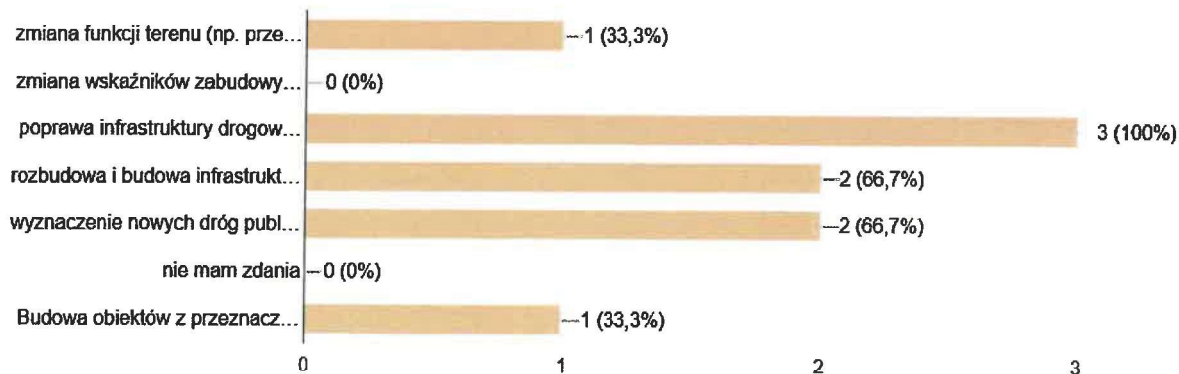
3 odpowiedzi



* Trujące substancje w powietrzu z powodu spalania odpadów przez Lekaro

9. Jakiego Pani/Pana zdaniem powinien rozwiązać przedstawiony plan miejscowy?

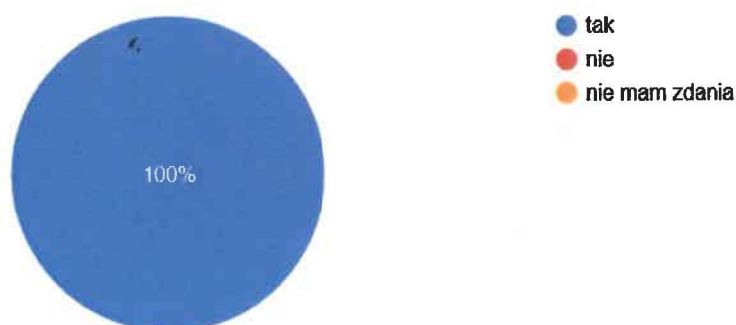
3 odpowiedzi



*Budowa obiektów z przeznaczeniem na sport

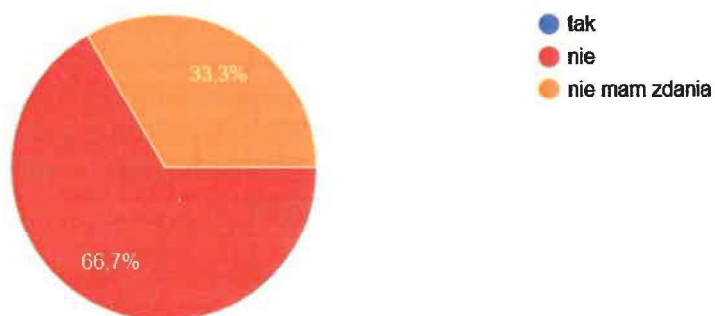
10. Czy zależy Panu/Pani na szybkim uchwaleniu przedmiotowego planu?

3 odpowiedzi



11. Czy rozwiązania komunikacyjne (układ i parametry układu drogowego) zaproponowane w planie odpowiadają Pani/Pana oczekiwaniom?

3 odpowiedzi



12. Jeśli nie, proszę wyjaśnić, dlaczego rozwiązania komunikacyjne nie odpowiadają Pani/Pana oczekiwaniom?

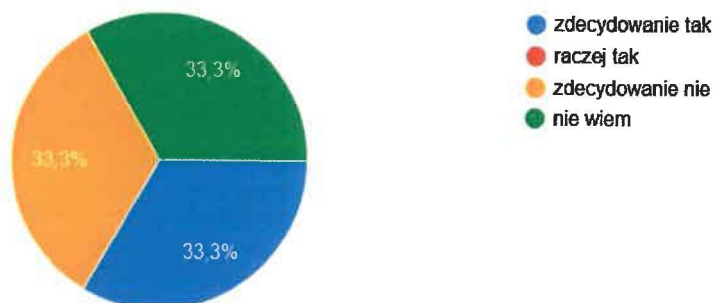
2 odpowiedzi

bo ich nie ma w planie

Droga 5KDD prowadzi przez prywatne działki nie ma możliwości jej takiego poprowadzenia bez wywłaszczenia.

13. Czy weźmie Pani/Pan udział w spotkaniu otwartym zorganizowanym w Urzędzie Gminy Wiązowna w ramach konsultacji społecznych projektu planu?

3 odpowiedzi



Protokół zawiera 7 ponumerowanych stron.

Wiązowna, dnia 17.11.2025 r.

Joanna Sarnowska
Zastępca Naczelnika
Wydziału Planowania Przestrzennego
(podpisano elektronicznie)

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)



Signed by /
Podpisano przez:

Joanna Izabela
Sarnowska

Date / Data: 2025-
11-17 16:42

Janusz Budny
Wójt Gminy Wiązowna
(podpisano elektronicznie)

.....
(podpis Wójta Gminy Wiązowna)



Signed by /
Podpisano przez:

Janusz Witold
Budny

Date / Data: 2025-
11-17 17:10