

Projekt

z dnia 15 listopada 2025 r.

Zatwierdził Wójt Gminy Wiązowna Janusz Budny

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 25 listopada 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Wola Ducka Wiosenna – Wczasowa”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz uchwałą nr 7.LXXV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Wiosenna – Wczasowa” zmienioną uchwałą nr 92.VI.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 listopada 2024 r., stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna przyjętych uchwałą nr 85.XVI.2011 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionych 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., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Wiosenna – Wczasowa”, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone w części graficznej planu, sporządzonej na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna planu – stanowiąca załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 2;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną w części graficznej 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;

- 4) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych, pomieszczeń technicznych i magazynowych;
- 5) **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie liczbowo-literowe lub literowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie, a liczby o ile zachodzi taka konieczność, kolejny teren z danego rodzaju przeznaczenia;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi w części graficznej, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 7) **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 tj. usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji; wyklucza się lokalizację usług handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 7) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV i 110 kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne w części graficznej mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewystępowanie ich w obszarze planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

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

- 1) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) **U** – teren usług;
- 4) **KDZ** – tereny drogi zbiorczej;
- 5) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 6) **KDD** – tereny drogi dojazdowej;
- 7) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami od 1KDD do 8KDD, KDL stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ, stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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 ładu przestrzennego i krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów określonych w §9 pkt 1.

2. Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenów:

- 1) nadbudowę i przebudowę;
- 2) rozbudowę, pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;

2) budowli:

- a) łączności publicznej i przesyłu energii: 70 m,
- b) niewymienionych w lit. a: 10 m.

5. Ustala się formy i kolorystykę elewacji i dachów budynków:

- 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 kolorystyki pokryć dachów pochyłych w odcieniach kolorów: brązowego, ciemnozielonego, czerwonego, grafitowego, z wyłączeniem dachów, o których mowa w pkt 5;
- 3) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym, z uwzględnieniem pkt 5;
- 4) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów, przy czym zakaz ten nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia i cegły;
- 5) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin lub dachy solarne (fotowoltaiczne).

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Wskazuje się, iż część obszaru planu, zgodnie z częścią graficzną planu, położona jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

2. Wskazuje się, iż część obszaru planu, zgodnie z częścią graficzną planu, położona jest w obrębie wyznaczonego w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, krajobrazu priorytetowego.

3. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu.

4. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

7. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:

- 1) odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 3) oczyszczanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

8. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z § 13 ust. 11–12.

9. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów „pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”,

2) na terenach oznaczonych symbolem MNW-U jak dla terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”.

10. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV i 110 kV, zgodnie z § 9 i częścią graficzną planu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 8. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 59-70/12, 59-70/13, 59-70/15) w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych w części graficznej planu granicą oraz numerem ewidencyjnym, dla których obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

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

§ 9. W granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV i 110 kV, określonych w części graficznej planu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) wskazuje się, że lokalizując obiekty budowlane inne niż wymienione w pkt 1, należy uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się likwidację, budowę, remont lub wymianę istniejących linii, w taki sposób, żeby strefy oddziaływania (w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym) mieściły się w granicach pasów technologicznych wskazanych w części graficznej planu;
- 4) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów od 1MNW do 14MNW, od 1MNW-U do 4MNW-U, U:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenów o symbolach od 1MNW do 14MNW i 1MNW-U: 1200 m²,
 - b) dla terenu o symbolu U i od 2MNW-U do 4MNW-U: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 22 m;
- 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod:

- 1) drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 11. 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenów o symbolach od 1MNW do 14MNW oraz 1MNW-U: 1200 m²;
- 2) dla terenu o symbolu U i od 2MNW-U do 4MNW-U: 2000 m².

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:

- 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ust. 1;
- 4) w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z częścią graficzną planu wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających do tego pasa drogi, jedynie w sytuacji braku możliwości spełnienia warunku określonego w ust. 1.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg zgodnie z częścią graficzną planu i przepisami szczegółowymi.

2. Ustala się, że tereny dróg oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, KDL, 1KDD, 8KDD zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.

3. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:

- 1) 2 stanowiska na mieszkanie;
- 2) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży usług handlu;
- 3) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług, niewymienionych w pkt 2.

4. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla usług ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 3 pkt 2-3, 10 stanowisk postojowych.

5. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 3 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.

6. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 2-3 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na budynek usługowy.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

2. Ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg i komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 2, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w tych terenach.

4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące przewody wodociągowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDD;
- 2) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę indywidualnych ujęć wody.

5. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:

- 1) ustala się docelowe odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy od 160 mm, po jej realizacji;
- 2) w przypadku braku warunków podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej ustala się zastosowanie indywidualnych systemów odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w pkt 3-4;
- 3) lokalizacja indywidualnych systemów odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych nie może ograniczać możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 4) w przypadku realizacji indywidualnych zbiorników bezodpływowych ustala się ich tymczasowe użytkowanie, do czasu powstania warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej.

6. W zakresie wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych, zbiorników retencyjnych lub rowów infiltracyjnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych położonych poza obszarem planu. Ustala się sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 150 mm.

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

8. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazową o średnicy od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową lub stację regazyfikacji zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

10. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej ustala się zasilanie z:

- 1) sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Ustala się budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemnych. Dopuszcza się zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako napowietrznych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące przewody elektroenergetyczne średniego napięcia usytuowane w terenach oznaczonych symbolami 7KDD, 6MNW, 4MNW-U;
- 2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii sytuowanych zgodnie z przepisami określającymi możliwość lokalizacji tych instalacji oraz z uwzględnieniem zasad określonych ust. 12.

11. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie w energię cieplną z:

- 1) indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii sytuowanych zgodnie z przepisami określającymi możliwość lokalizacji tych instalacji oraz z uwzględnieniem zasad określonych ust. 12;
- 3) sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu.

12. Zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:

- 1) wolnostojących;

- 2) otrzymujących energię z biogazu i biogazu rolniczego, biometanu oraz biopłynów;
- 3) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW;
- 4) wykorzystujących energię wiatru o mocy zainstalowanej większej niż 3 kW.

13. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w oparciu o sieci telekomunikacyjne lub urządzenia bezprzewodowe;
- 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
- 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Przepisy szczegółowe

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW do 14MNW: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca** rozumiana jako możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, drogami i dojazdami wewnętrznymi, dojazdami.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jedynie dla działki budowlanej zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem 6MNW oraz przylegającej bezpośrednio łącznie do terenów dróg o symbolach 4KDD i 5KDD.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 na działce budowlanej;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02 na działce budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży: 6 m, a w przypadku realizacji tych obiektów w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej – 4 m;
- 7) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°.

5. 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%.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW-U do 4MNW-U: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi**, rozumiana jako możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkaniowego jednorodzinnego - wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, drogami i dojazdami wewnętrznymi, dojazdami.

2. W terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 63% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9 na działce budowlanej;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02 na działce budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: 6 m, a w przypadku realizacji tych obiektów w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej – 4 m;
- 8) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MNV-U dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej (starodroże DK17) położonej poza obszarem planu, jedynie w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej z terenów dróg określonych w części graficznej planu.

5. 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%.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U: usługi** rozumiane jako możliwość lokalizacji budynków usługowych wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojazdami..

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,75 na działce budowlanej;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02 na działce budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m;
- 6) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°.

3. 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%.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDZ i 2KDZ: droga zbiorcza** wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, wiatami przystankowymi.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną 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%.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDL: droga lokalna** wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, wiatami przystankowymi.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

3. 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%.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDD do 8KDD: droga dojazdowa** wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, wiatami przystankowymi.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną 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%.

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KR do 5KR: komunikacja drogowa wewnętrzna** to jest droga wewnętrzna.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną 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%.

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1WS do 12WS: wody powierzchniowe śródlądowe** to jest urządzenia wodne – stawy i rowy odwadniające.

2. W terenach oznaczonych symbolami: 1WS, od 3WS do 8WS, 10WS, 11WS ustala się:

1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu;

2) nakaz utrzymania w formie otwartej za wyjątkiem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji dojazdów i dojazdów do działek budowlanych lub dojazdów wewnętrznych zapewniających powiązanie komunikacyjne jednej nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) maksymalna długość zabudowy w celu realizacji obiektu mostowego lub przepustu – 8 m, z następującymi zastrzeżeniami:

a) dla jednej działki budowlanej można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust stanowiący dojazd lub dojazd do działki budowlanej,

b) dla zespołu działek budowlanych, obsługiwanych przez ten sam dojazd, można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust stanowiący dojazd lub dojazd do działki budowlanej,

c) dla jednej nieruchomości można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust na jednym rowie odwadniającym stanowiący dojazd lub dojazd zapewniający wewnętrzne powiązanie komunikacyjne nieruchomości.

3. W terenach oznaczonych symbolami: 2WS, 9WS i 12WS ustala się nakaz utrzymania stawu w formie otwartej.

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%.

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **ZP: zieleń urządzona** wraz ze ścieżkami pieszymi.

2. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej.

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%.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

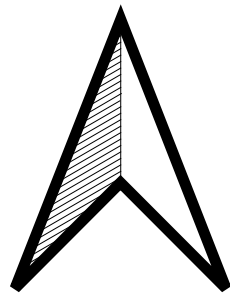
MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PN. "WOLA DUCKA WIOSE" NA

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Wiązowna
dnia 25 listopada 2025 r.

część graficzna planu

SKALA 1:1000

0 50 100 150 m



Układ współrzędnych PL-2000, pas 7
Źródło kopii mapy zasadniczej: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Otwocku

LEGENDA:

USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Zwydzielona odległość w metrach

Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

Pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV i 110 kV

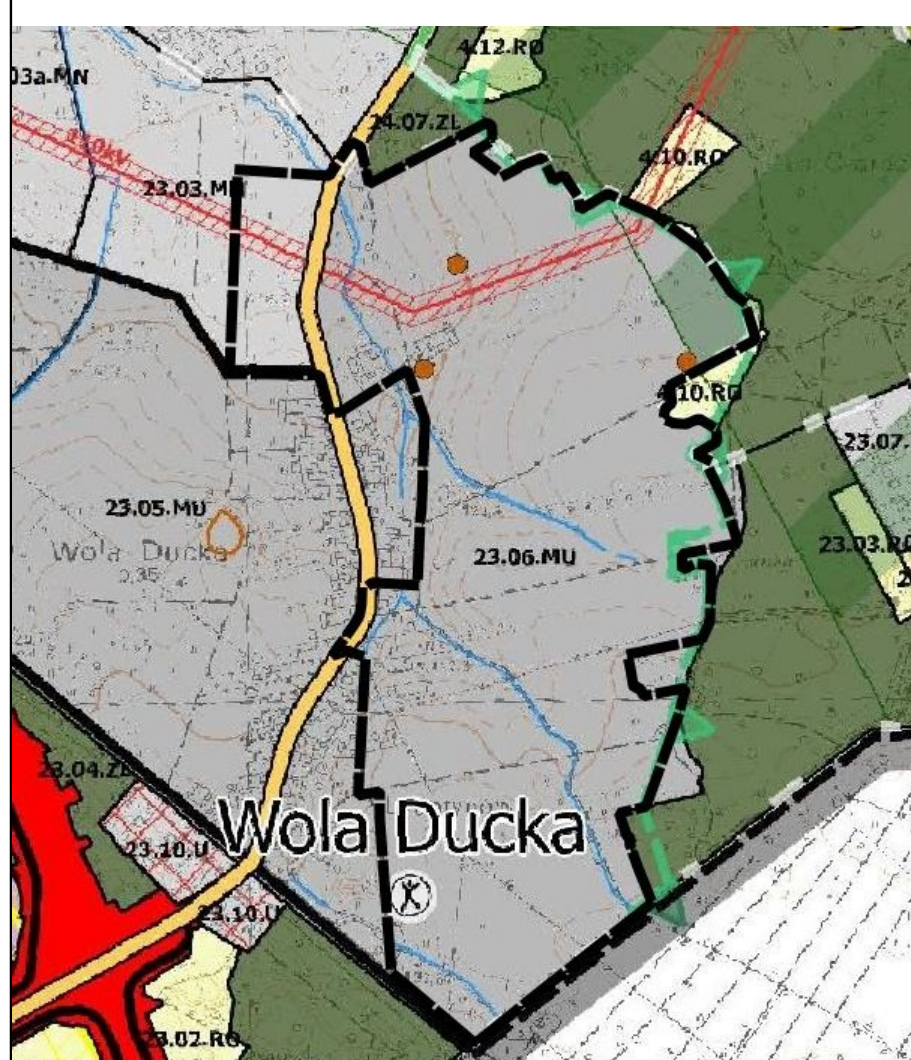
PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNW-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U Teren usług
- KDZ Teren drogi zbiorczej
- KDL Teren drogi lokalnej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZP Teren zieleni urządzonej

INFORMACJE PLANU:

- granica administracyjna gminy Wiązowna
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 15kV i 110kV
- Przepusty
- Granica krajobrazu priorytetowego ustalonego w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego (2024 r.)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA



granica obszaru objętego Planem

I. OGÓLNE

Granica administracyjna gminy

III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne

Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowo-usługowe

Teren przeznaczony na cele usługowe (Usługi komercyjne, Usługi publiczne, Usługi usługowe, Usługi usługowe, Usługi usługowe)

Teren lasów

Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Inne ciek i rowy melioracyjne

I. Formy ochrony przyrody

Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

VII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA

Teren dróg ekspresowych

Drogi klasy Z, L

VI. OCHRONA KONSERWATORSKA

Stawisko archeologiczne jako pałac

VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV

Linia 10 kV

XI. DODATKOWE OZNACZENIA INFORMACYJNE

Świetlica Gminnego Ośrodka Kultury

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Wiązowna rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności realizację:

- 1) dróg gminnych wraz z niezbędnymi urządzeniami drogowymi w liniach rozgraniczających tych dróg;
- 2) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz oświetlenia dróg gminnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji, określonych w § 1, może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483), 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, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 25 listopada 2025 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego (ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę).

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „**Wola Ducka Wiosenna - Wczasowa**” został sporządzony na podstawie uchwały nr 7.LXXV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Wiosenna – Wczasowa”, zmienionej uchwałą nr 92.VI.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 listopada 2024 r. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm. zwanej dalej upizp), *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 nie naruszający polityki przestrzennej Gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna (zwanym dalej „Studium”) przyjętym uchwałą nr 85.XVI.2011 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. W przypadku przedmiotowego planu zastosowanie ma art. 67 ust. 3 pkt 2 *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.), ponieważ w gminie Wiązowna plan ogólny nie wszedł w życie. W ww. artykule ustalono, że plan miejscowy, w takiej sytuacji, należy opracować i uchwalić w oparciu o brzmienie art. 15 ust. 1 i art. 20 upizp z przed zmiany, która weszła w życie w dniu 24 września 2023 r., przy czym nie jest wymagane sporządzenie projektu planu miejscowego zgodnie z zapisami studium i stwierdzenie przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium „w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych” od dnia wejścia w życie ww. *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (tj. od 24 września 2023 r.).

W Studium gminy Wiązowna wyodrębniono tereny o określonym przeznaczeniu. Ponadto ustalono, iż „pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej można przeznaczać grunty na obszarze całej gminy, z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie warunków technicznych realizacji takich inwestycji”. Określonym w Studium terenom odpowiadają następujące tereny ustalone w planie miejscowym:

- w terenie 23.03.MN (przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i jednorodzinną bliźniaczą z możliwością realizowania usług handlu i innych nieuciążliwych usług) w planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług - 1MNW-U oraz teren drogi dojazdowej;

- w terenie 23.06.MU (przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i jednorodzinną bliźniaczą oraz zabudowę związaną z działalnością usługową) w planie wyznaczono tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej od 1MNW do 14MNW, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług od 2MNW-U do 4MNW-U, usług – U, zieleni urządzonej – ZP, wody powierzchniowe śródlądowe – WS oraz tereny obejmujące układ komunikacyjny (drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne). W projekcie planu uwzględniono **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez odpowiednie zaplanowanie funkcji terenów w optymalnym miejscu z uwzględnieniem uwarunkowań funkcjonalnych, społecznych, środowiskowych, kulturowych i kompozycyjno-estetycznych. W planie przewiduje się adaptację istniejących terenów zabudowy, układu komunikacyjnego i wód powierzchniowych. Ponadto zaplanowano wyznaczanie nowych

Uzupełnieniem ww. terenów jest wyznaczony w planie miejscowym układ komunikacyjny oraz urządzenia wodne stanowiące element infrastruktury technicznej służący odwodnieniu terenu, a także teren zieleni urządzonej.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzana jest 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.

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 wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez odpowiednie zaplanowanie funkcji terenów w optymalnym miejscu z uwzględnieniem uwarunkowań funkcjonalnych, społecznych, środowiskowych, kulturowych i kompozycyjno-estetycznych. W planie przewiduje się adaptację istniejących terenów zabudowy, układu komunikacyjnego i wód powierzchniowych. Ponadto zaplanowano wyznaczanie nowych terenów zabudowy jako uzupełnienie istniejących terenów zabudowy, w rejonie gminy charakteryzującym się dobrym dostępem do ponadlokalnej sieci komunikacyjnej (drogi ekspresowej S17), a także sieci komunikacyjnej lokalnej oraz w rejonie gminy obsługiwanym przez sieci infrastruktury technicznej: wodociągową i elektroenergetyki. Zagęszczenie dotychczasowej, luźnej zabudowy tego obszaru przyczyni się do pełnego wykorzystania dotychczasowej infrastruktury technicznej usytuowanej w tym rejonie gminy. Wyznaczenie terenów zabudowy z możliwością lokalizacji usług w rejonach ważniejszych dróg gminnych warunkuje możliwość realizacji komplementarnej z zabudową mieszkaniową oferty świadczeń.

2. W projekcie Planu uwzględniono **potrzeby zrównoważonego rozwoju** umożliwiając taki rozwój zagospodarowania i użytkowania terenu, który uwzględnia zapotrzebowania społeczne wyrażone m.in. wnioskami do Planu oraz potrzebę równowagi przyrodniczej i trwałości procesów przyrodniczych określając wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz mające wpływ na zmniejszenie podatności na zmiany klimatu, o których mowa w pkt 4 niniejszego uzasadnienia, a także planując w zrównoważony sposób tereny otwarte oraz tereny na których istnieje możliwość usytuowania zabudowy.

3. W projekcie planu uwzględniono **walory architektoniczne i krajobrazowe** ograniczając możliwość negatywnego oddziaływania planowanych inwestycji na krajobraz. Ustalono m.in. stonowaną kolorystykę elewacji budynków, tradycyjne kolory dachów pochyłych, a także niską i ekstensywną zabudowę. Dla percepcji krajobrazu istotne jest także określenie wysokiego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. W obrębie tej powierzchni możliwa będzie realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa na odbiór wizualny przestrzeni.

W Studium nie zostały wyznaczone w granicach planu obszary przestrzeni publicznej, dla których w planie konieczne byłoby określenie wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

W planie wskazano zasięg krajobrazu priorytetowego wyznaczonego w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. Znajdujący się na terenie opracowania krajobraz priorytetowy to krajobraz typu leśnego, z przewagą siedlisk borowych (kod: 14-318.79-124). Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu skupiają się na ochronie lasów i ich siedlisk. Ustalenia planu nie są sprzeczne z ww. rekomendacjami i wnioskami, przy czym należy podkreślić, iż w obszarze planu brak jest gruntów leśnych. Ponadto w Audycie rekomenduje się również ochronę walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Biorąc pod uwagę, iż omawiany obszar podlega w ostatnich latach szybkiej i chaotycznej urbanizacji, a powstająca tu zabudowa jest efektem wydawania decyzji administracyjnych, nie zaś realizacją zaplanowanego układu uwzględniającego zasady ładu przestrzennego, to należy uznać, iż przyjęcie planu miejscowego i realizacja ekstensywnej zabudowy, w uporządkowanym układzie, będzie realizowała zasady zrównoważonego rozwoju tego obszaru oraz będzie przeciwdziałała dysharmonii realizując rekomendacje Audytu krajobrazowego.

4. W projekcie planu uwzględniono **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu** - plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska określając m.in. zasady realizacji 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; zakaz prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; zasady dotyczące ochrony zasobów jakościowych i ilościowych wód; regulacje mające na celu ochronę przed hałasem oraz ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza (z uwzględnieniem obecnie obowiązującej uchwały nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z późniejszymi zmianami); zasady ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia (uwzględniając wytyczne art. 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, iż budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości); regulacje mające na celu ochronę funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu (w tym ustalono stosunkowo wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych oraz wyznaczono w planie istniejące wody powierzchniowe).

W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne, które podlegają ochronie przed ich zmianą przeznaczenia zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Niewielkie fragmenty obszaru planu położone przy jego wschodniej granicy znajdują się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony zwykłej. W planie wskazano przebieg granicy ww. formy ochrony przyrody oraz poinformowano o obowiązku przestrzegania rygorów ochrony przyrody określonych dla tego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

5. W projekcie planu uwzględniono **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez ustalenie ochrony zabytków archeologicznych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków w postaci strefy ochrony konserwatorskiej oraz wymogu przestrzegania rygorów określonych dla tej strefy zgodnie z przepisami prawa krajowego z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. W projekcie planu uwzględniono wymagania **ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych docelowo z wodociągu gminnego, a także poprzez wprowadzenie w planie ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska w którym żyją ludzie tj. ustalenie docelowo odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną oraz ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw ograniczających lub eliminujących emisję zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi (obecnie obowiązuje w tym zakresie ww. uchwała nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. z późniejszymi zmianami), w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii (przy czym zakazano w obszarze planu lokalizacji instalacji wolnostojących,; otrzymujących energię z biogazu i biogazu rolniczego, biometanu oraz biopłynów, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, wykorzystujących energię wiatru o mocy zainstalowanej większej niż 3 kW).

Ponadto, w celu ochrony zdrowia ludzi, w tym redukcji lub ograniczenia negatywnego oddziaływania istniejących i planowanych terenów zabudowy i komunikacji, wprowadzono szereg innych ustaleń mających na celu ograniczenie ich oddziaływania na zdrowie ludzi, które zostały wskazane w pkt 4.

W obszarze planu nie występuje podwyższone zagrożenie związane z katastrofami naturalnymi takimi jak zagrożenie powodzią (zgodnie ze zaktualizowanymi mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego) oraz osuwanie się mas ziemnych (zgodne z wykazem tych terenów prowadzonym przez właściwego starostę). Uwzględniono natomiast zagrożenie pożarowe związane z obecnością gruntów leśnych położonych w sąsiedztwie obszaru planu. W obrębie terenów sąsiadujących z gruntami leśnymi ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od gruntów leśnych w odległości 12 m.

Przyjęte w planie rozwiązania umożliwiają realizację działań na rzecz osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego, w tym określonymi w ustawie o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ponadto w planie uregulowano tematykę minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7.W projekcie planu uwzględniono **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez dopuszczenie sytuowania nowej zabudowy w obszarach wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej lub znajdujących się w ich bliskim sąsiedztwie (wodociągu, elektroenergetyki) oraz w rejonach obsługiwanych przez podstawowy układ dróg publicznych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała niewielkiej rozbudowy układu komunikacyjnego (poszerzeń dróg lub realizacji nowych) i sieci infrastruktury technicznej.

8.W projekcie planu uwzględniono **prawo własności** – mając na uwadze zasadę, iż plan miejscowy wraz z innymi przepisami kształtuje sposób wykonywania prawa własności (art. 6 upizp) przeanalizowano stan własności gruntów i ustalono przeznaczenie terenów, które zasadniczo nie spowoduje ograniczenia prawa własności. Ograniczenia zasad zagospodarowania w projekcie planu wynikają z przepisów prawa i zasad współżycia społecznego związanych z ochroną zdrowia i mienia ludzi, takich jak zagrożenie pożarowe lub zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym czy potrzebami interesu publicznego takimi jak realizacja publicznego układu komunikacyjnego o odpowiednich parametrach umożliwiających przemieszczanie się pojazdów silnikowych, rowerów i pieszych.

9.W projekcie planu uwzględniono **potrzeby interesu publicznego** poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem potrzeb społecznych, ochrony środowiska i krajobrazu oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych. Istotnym zabezpieczaniem potrzeb interesu publicznego jest wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego – dróg publicznych oraz pozostałego uzbrojenia terenu. Zaplanowany układ komunikacyjny zapewni dostęp do działek budowlanych przez drogi, których utrzymanie będzie należało do zadań gminy. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione również poprzez określenie zasad służących ochronie zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz ich mienia wskazanych w pkt 6, a także poprzez określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

10.W projekcie planu uwzględniono **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, a także łączności, w tym sieci szerokopasmowych, obsługujących tereny zabudowy i powiązanych z układem zewnętrznym. Ustalono zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i zapotrzebowaniem parametry dróg i sieci infrastruktury technicznej. Ustalono budowę nowych urządzeń i sieci na terenach dróg i komunikacji drogowej wewnętrznej oraz dopuszczono ich realizację również na innych terenach, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w ww. terenach.

11.Sporządzając projekt planu **zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

-po podjęciu uchwały nr 7.LXXV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Wiosenna – Wczasowa” poprzez zamieszczenie ogłoszenia w dniu 20 marca 2024 r.: w prasie (w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dn. 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe), na tablicy ogłoszeniowej w urzędzie gminy i słupach ogłoszeniowych, na stronie internetowej obsługującej Urząd: <https://tuwiazowna.pl/>, w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Wiązowna, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Wiosenna – Wczasowa” oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 30 kwietnia 2024 r. W odpowiedzi na ww. obwieszczenie Wójta Gminy Wiązowna wpłynęły dwa wnioski osób fizycznych dotyczące sporządzanego planu. Ponadto w dniu 3 lipca 2024 r. zorganizowano spotkanie informacyjne;

-poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych w okresie od 27.08.2025 r. do 24.09.2025 r. oraz w okresie od 08.10.2025 r. do 05.11.2025 r., w ramach których zamieszczono ogłoszenia Wójta Gminy Wiązowna w dniu 27.08.2025 r. oraz w dniu 08.10.2025 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), informującego społeczeństwo o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag do ww. projektu, a także o miejscu i terminie spotkania otwartego jak również o ankiecie jako dodatkowej formie konsultacji – informacje o przeprowadzonych konsultacjach zawiera Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych z dnia 12.11.2025 r.

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

Wnioski do planu były zbierane w sposób i formie określonej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego.

12. W projekcie planu uwzględniono **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez realizację procedury sporządzania planu, w tym udostępnianie wymaganych dokumentów sporządzanych na potrzeby tej procedury w Biuletynie Informacji Publicznej i siedzibie Urzędu Gminy Wiązowna zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z art. 52 ust. 1-3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw), w tym poprzez:

- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna oraz w swojej siedzibie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,

- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna oraz w swojej siedzibie uchwały zmieniającej uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,

- zamieszczenie ogłoszeń, o których mowa w pkt 11 niniejszego uzasadnienia,

- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna oraz w swojej siedzibie projektu planu miejscowego przekazanego do uzgodnień i opiniowania, wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniu przekazania ww. dokumentów do uzgodnień i opiniowania,

- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna oraz w swojej siedzibie projektu planu miejscowego poddanego konsultacjom społecznym, wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, wykazem wniosków z propozycją ich rozpatrzenia w dniu rozpoczęcia konsultacji społecznych,

- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych.

13. W projekcie planu uwzględniono **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych docelowo z gminnej sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z gminnego ujęcia wód podziemnych. Stan ilościowy Jednolitej Części Wód Podziemnych, w obrębie której znajduje się gmina Wiązowna, określono jako dobry. Zasoby wód podziemnych dostępne do zagospodarowania zostały dotychczas wykorzystane w 13,6%.

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 poprzez ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i przemysłowych docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków (przy czym dla ścieków przemysłowych wskazano oczyszczanie wstępne z zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi). W zakresie wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni wskazano ich podczyszczanie zgodnie

z przepisami odrębnymi, ponadto na działkach budowlanych zapewniono możliwość fitoremediacji zanieczyszczeń ustalając wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej.

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.

14. W projekcie planu uwzględniono **potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** poprzez zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w obszarze planu.

W projekcie planu nie występuje problematyka z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - brak takich potrzeb został wyrażony stosownymi wnioskami do planu służb działających w tym zakresie, a także został 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. Obszar planu położony jest w zabudowującej się części gminy Wiązowna, gdzie funkcja rolnicza jest funkcją recesywną, w związku z powyższym nie występuje tu również tematyka kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie i sposób zagospodarowania w obszarze planu wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia ustaleń planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że zaplanowane zagospodarowanie i użytkowanie, w tym uzupełnienie terenów zabudowy i układu komunikacyjnego, jest realizacją polityki przestrzennej Gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium gminy Wiązowna zostało zaś opracowane z uwzględnieniem szeregu uwarunkowań oraz wytycznych aktów prawnych oraz dokumentów krajowych i regionalnych dotyczących szeroko pojętej gospodarki przestrzennej.

Powyżej (w pkt 4,6-8 niniejszego uzasadnienia) szerzej odniesiono się do analizy skutków realizacji ustaleń planu pod względem ekonomicznym i środowiskowym, w tym wskazano spełnienie wymagań ochrony środowiska w planie, a także zasadność proponowanych w planie miejscowym rozwiązań pod względem walorów ekonomicznych przestrzeni.

Ustalając tereny, na których istnieje możliwość sytuowania nowej zabudowy, w obszarze planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne, architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni w szczególności poprzez wyznaczenie w prawie miejscowym terenów zabudowy położonych w rejonie gminy z wykształconym podstawowym układem dróg publicznych i obsługiwanych przez sieci infrastruktury technicznej. Taka lokalizacja umożliwia maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego w gminie i ogranicza transportochłonność układu przestrzennego. Wytyczone w planie tereny dróg publicznych (ze względu na planowane parametry tych dróg) umożliwiają kształtowanie komunikacji pieszej i rowerowej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia projektowania uniwersalnego

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Wiązowna przyjętymi przez Radę Gminy Wiązowna uchwałą nr 30.VI.2019 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 4 ww. uchwały stwierdzono potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach dotychczas nieobjętych planami miejscowymi.

Opracowując projekt planu uwzględniono projektowanie uniwersalne m.in. planując tereny celu publicznego, co usprawnia funkcjonowanie w przestrzeni społeczeństwu, w tym zapewnia większy komfort zamieszkania osobom ze szczególnymi potrzebami. Urząd Gminy wykonując swoje działania,

w tym procedując opracowanie planu miejscowego, zapewnia podstawową dostępność architektoniczną, cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną, w tym w budynku urzędu, w którym istnieje możliwość osobistego zapoznania się z dokumentacją procedowanego planu, istnieją wolne od barier poziome i pionowe przestrzenie komunikacyjne (budynek posiada zainstalowane urządzenia, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń), w zakresie dostępności cyfrowej oraz informacyjno-komunikacyjnej możliwe jest skorzystanie z dwóch stron internetowych prowadzonych przez Urząd (częściowo dostosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami), możliwy jest kontakt telefoniczny, korespondencyjny, przesyłanie wiadomości tekstowych, faksów oraz pomoc tłumacza języka migowego. Urząd posiada urządzenia do obsługi osób słabosłyszących (Raport o stanie zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami na dzień 1 stycznia 2021 r. – Gmina Wiązowna).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, będzie to związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (drogi gminne) i realizacją tych inwestycji (łącznie z rozbudową sieci infrastruktury technicznej). Jednocześnie realizacja przedmiotowego planu będzie generowała zyski dla budżetu gminy, przede wszystkim z podatku od nieruchomości, a także opłaty jednorazowej określonej w planie w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości i z podatku od czynności cywilno-prawnych.