

Projekt

z dnia 8 grudnia 2025 r.
Zatwierdził Wójt Gminy Wiązowna Janusz Budny

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 16 grudnia 2025 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr 139.LXXII.2023 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 listopada 2023 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. "Wola Karczewska - Doliny Świdra, Glinianka - Szkolna"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w związku z art. 14 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.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Załącznik do uchwały nr 139.LXXII.2023 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 listopada 2023 r. otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

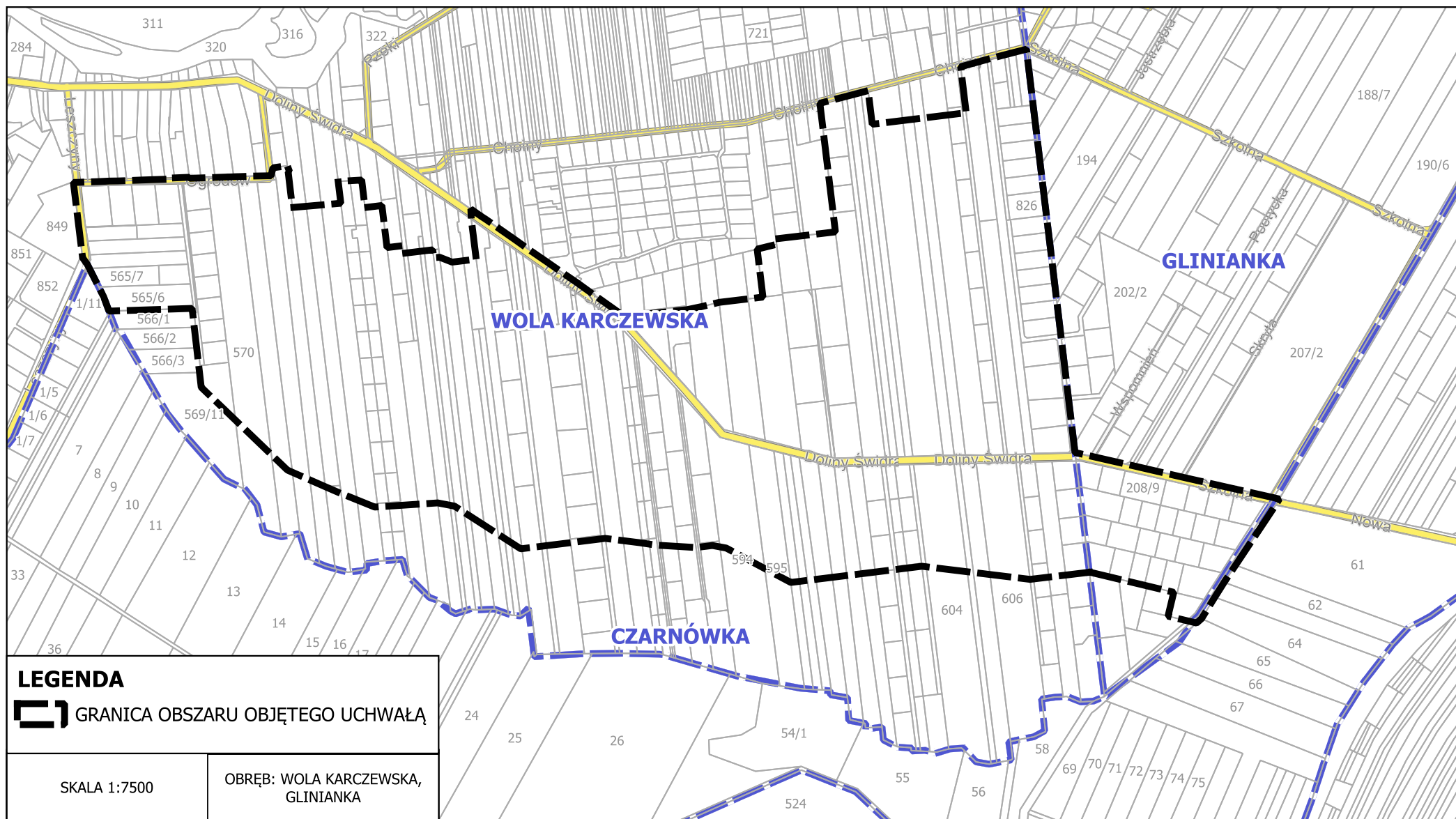
§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 16 grudnia 2025 r.



Uzasadnienie

Niniejsza zmiana uchwały intencyjnej w sprawie planu miejscowego pn. "Wola Karczewska – Doliny Świdra, Glinianka – Szkolna" zawiera korektę granic terenu objętego procedurą planistyczną. Teren objęty procedurą planistyczną zostaje ograniczony od południowej strony terenu, a granicę planu wyznacza przebieg południowej linii rozgraniczającej projektowaną drogi publicznej lokalnej (KDL) oraz północna granica działki ew. nr 566/1 w obr. Wola Karczewska.

Zmiana ta wynika z postanowienia Zarządu Województwa Mazowieckiego (znak: OTS-UO-431.75.2025.MB.2) odmawiającego uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Wola Karczewska – Doliny Świdra, Glinianka – Szkolna" przekazanego do uzgodnienia dn. 29 października 2025 r., ze względu na nieuwzględnienie w nim rekomendacji i wniosków, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 3 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) zawartych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego (uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.).

Zgodnie w ww. pismem w toku prowadzonego postępowania sporządzono wyciąg z dokumentu audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego na tle projektowanego przeznaczenia terenów określonego w przedmiotowym mpzp. Ustalono, że przeważająca część obszaru procedowanego mpzp znajduje się w granicach krajobrazu zidentyfikowanego w audycie jako: wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (oznaczony kodem: 14-318.79-053), zaś niewielkie fragmenty terenu położone są w granicach krajobrazu bagienno-łąkowego – głównie bezleśnego z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (14-318.79-006) oraz krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych (14-318.79-124).

Zdaniem Zarządu Województwa Mazowieckiego przedłożony projekt mpzp nie uwzględnia części rekomendacji i wniosków określonych w audycie dla ww. krajobrazów – wiejskiego oraz leśnego.

Zgodnie z postanowieniem ZWM powyższa niezgodność związana jest z przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą (MNW). Zastrzeżenia dotyczą obszarów przeznaczonych pod nową zabudowę, wyznaczonych w projekcie planu miejscowego na wydzielaniu 6MNW (oprócz obszaru położonego na północ od działki ewid. nr 566/1). Zgodnie ze stanowiskiem ZWM dopuszczenie do realizacji planowanego zagospodarowania spowoduje także fragmentację krajobrazu oraz działanie wbrew zasadom zrównoważonego rozwoju i kształtowania zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska oraz walorów krajobrazowych.

Ponadto wskazano, że obszar objęty projektem mpzp w całości położony jest w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który stanowi formę ochrony przyrody zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.). Audyt określa następujące rekomendacje dot. koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formą ochrony przyrody:

- prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie (14-318.79-053),
- podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych (14-318.79-053, 14-318.79-124).

W związku z powyższym Zarząd Województwa Mazowieckiego odmówił uzgodnienia przedłożonego projektu planu miejscowego, co skutkuje brakiem możliwości dalszego procedowania planu bez dostosowania się do wytycznych wynikających z ww. postanowienia.

Jednocześnie zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, zatwierdzonym uchwałą Nr 85.XVI.2011 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r., zmienionym uchwałą Nr 66.LIV.2014 z dnia 28 maja 2014 r., uchwałą Nr 127.XVI.2015 z dnia 30 października 2015 r., uchwałą Nr 205.LI.2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz uchwałą nr 107.LIX.2018 z dnia 28 sierpnia 2018 r., teren 6MNW wydzielony w projekcie planu miejscowego znajduje się w zasięgu terenów inwestycyjnych, oznaczonych symbolami: 24.03.MN, 24.07.MN, 24.10.MN przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

z dopuszczeniem nieuciążliwych usług. Przeznaczenie tych terenów pod funkcje rolnicze naruszyłoby ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna.

Po przeprowadzeniu analizy dostępnych dokumentów planistycznych, w świetle obowiązujących przepisów należy stwierdzić, że zmiana uchwały intencyjnej w sprawie planu miejscowego jest zasadna.