

Projekt

z dnia 27 stycznia 2026 r.
Zatwierdził Wójt Gminy Wiązowna Janusz Budny

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 27 stycznia 2026 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Wola Ducka - tereny leśne”**

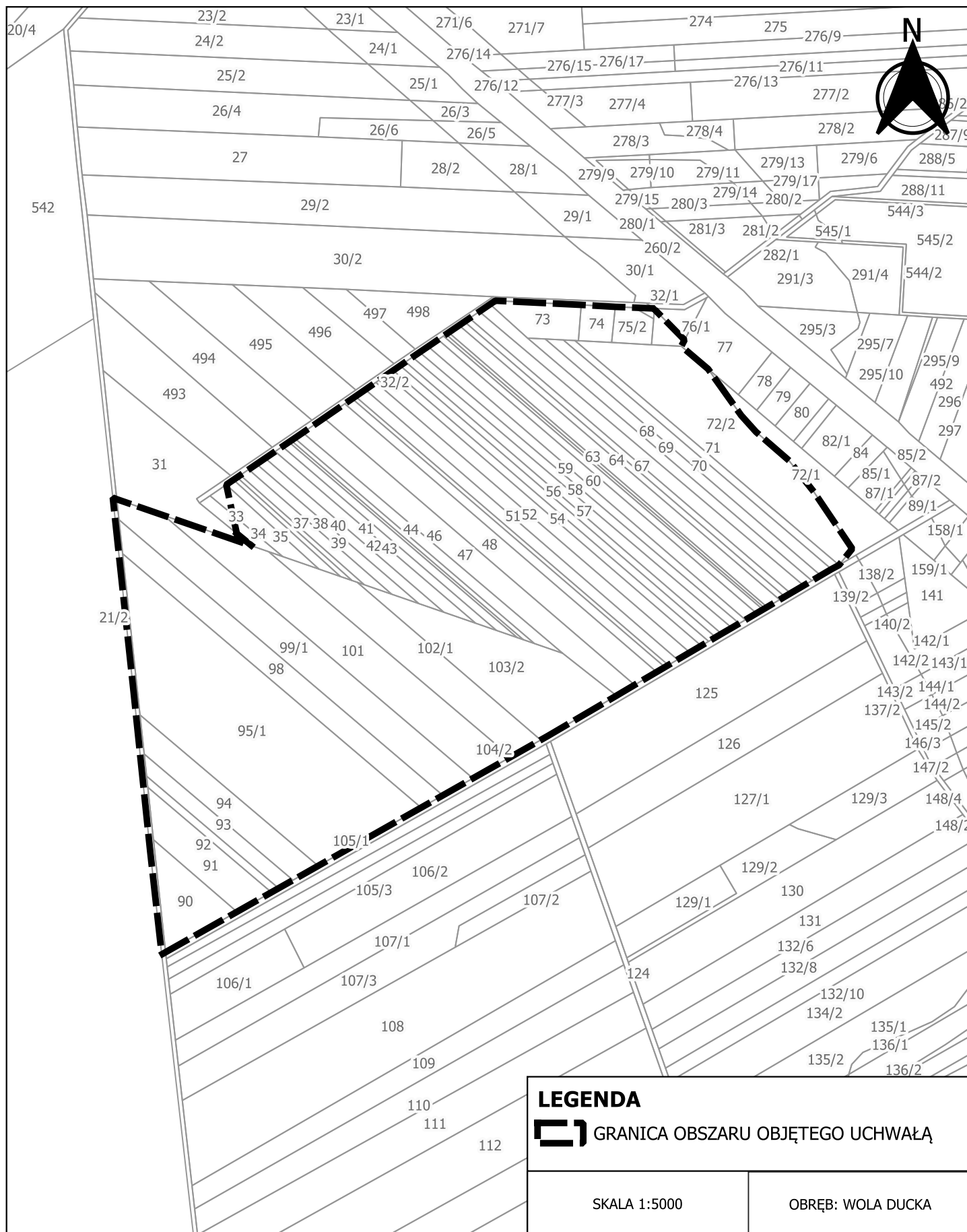
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), w związku z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka - tereny leśne”.

2. Granicę obszaru objętego planem ilustruje załącznik do uchwały, sporządzony w skali 1: 5000.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rada gminy może podjąć z własnej inicjatywy. Na podstawie wniosku Przewodniczącego Rady Gminy Wiązowna oraz stosowanie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz oceniono stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna. Z analiz, o których mowa wyżej wynika, co następuje:

I. OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ

Obszar przewidziany do objęcia planem miejscowym położony jest wzdłuż drogi ekspresowej S17 w zachodniej części obrębu ewidencyjnego Wola Ducka i częściowo graniczy z Miastem Otwock (od zachodu). Według ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, analizowany obszar znajduje się w granicach terenów funkcjonalnych przeznaczonych pod tereny lasów (ZL) oraz przeznaczonych do zalesienia (ZZ). Jest to obszar o powierzchni ok. 25,2 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

W granicach analizowanego obszaru nie występują tereny zainwestowane. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków to przede wszystkim grunty leśne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych oraz grunty orne i pastwiska. Tereny nieobjęte lasem tracą swój rolniczy charakter, postępuje na nich stopniowa sukcesja leśna. Od zachodu obszar ten graniczy z terenem większego kompleksu leśnego we własności Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe. Na wysokości analizowanego obszaru zlokalizowane jest przejście dla zwierząt zrealizowane w ramach budowy S17 co pozwoli na migrację fauny. Przez analizowany obszar przebiega rów melioracyjny. Obsługa komunikacyjna, odbywa się poprzez nieurządzone drogi gruntowe, zlokalizowane na północ i południe od analizowanego obszaru. Przez analizowany obszar przebiega gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

W obrębie obszaru objętego analizą nie obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do 31.12.2003 r. obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą nr 25/V/94 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26.05.1994 r. (Dz. Urz. Woj. Stoł. Warszaw. nr 22, poz. 193 z dnia 30.11.1994 r.). W granicach obszaru objętego opracowaniem ustalenia planu ogólnego wskazywały następujące przeznaczenia: RP – teren upraw polowych oraz RL – teren lasów.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest kontynuacja prac planistycznych zrealizowanych lub prowadzonych w sąsiedztwie. Plan miejscowy określi przyszłą strukturę funkcjonalno-przestrzenną tego terenu uwzględniając potrzebę zrównoważanego rozwoju, oraz wymagania ochrony środowiska, w tym ochronę gruntów rolnych i leśnych. Opracowanie i uchwalenie planu miejscowego pozwoli na zachowanie istniejących terenów leśnych oraz terenów otwartych, które zgodnie z obowiązującym Studium gminy Wiązowna mają zostać przeznaczone do zalesienia. Przedmiotowe ustalenia Studium obowiązują od 2011 roku.

Wyłącznym przedmiotem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest określenie granic obszaru objętego przyszłym planem. Rolą uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest wyłącznie zakomunikowanie wszczęcia właściwego procesu planistycznego oraz wyznaczenie - w załączniku graficznym - granic obszaru, jakiego dotyczyć będą ustalenia przyszłego planu.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu określone zostaną na dalszym etapie sporządzania planu miejscowego – w sposób zapewniający zgodność z ustaleniami obowiązującego

studium. Zakres sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Wiązowna nr 85.XVI.2011 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., omawiany obszar znajduje się w obrębie wydzieleń oznaczonych symbolami 23.04.ZL, 23.05.ZL czyli tereny lasów oraz 23.11.ZZ, 23.11a.ZZ czyli tereny przeznaczone do zalesienia. Przewidywane rozwiązania planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Uchwała intencyjna, stanowi kontynuację prac planistycznych realizowanych w tej części gminy. Na południe od analizowanego terenu uchwalono pn. „Wola Ducka Aktywizacja Gospodarcza” przyjętego uchwałą nr 123.XLI.2021 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26.10.2021 r., natomiast na północ od analizowanego terenu Rada Gminy podjęła uchwałę nr 93.VI.2024 z dnia 26.11.2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Aktywizacja Gospodarcza II. Łącznie wszystkie trzy tereny stanowią obszar o powierzchni ok. 98 ha.

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na stworzenie jednolitych ustaleń dotyczących zagospodarowania terenu, spójnych z polityką przestrzenną gminy wypracowaną na przestrzeni lat. Opracowanie planu miejscowego zapewni możliwość zachowania terenów leśnych oraz stworzenie połączenia ze zwartym kompleksem leśnym zlokalizowanym na zachód od analizowanego terenu.

Po przeprowadzeniu analizy dostępnych dokumentów planistycznych oraz podjętej w dniu 26 marca 2019 r. uchwały nr 30.VI.2019 Rady Gminy Wiązowna w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w świetle obowiązujących przepisów należy stwierdzić, że przystąpienie do planu jest uzasadnione.