

Projekt

z dnia 17 kwietnia 2026 r.

Zatwierdził Wójt Gminy Wiązowna Janusz Budny

UCHWAŁA NR RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

w sprawie 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 z późn. zm.) oraz 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.), w związku z uchwałą 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”, zmienionej uchwałą nr 132.XIX.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 16 grudnia 2025 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna przyjętego uchwałą nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna 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., Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Karczewska – Doliny Świdra, Glinianka – Szkolna”, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na części graficznej planu, sporządzonym w skali 1:1000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

3. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały, są:

- 1) część graficzna planu – załącznik nr 1;
- 2) 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 – załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego – załącznik nr 3.

§ 2. Ilekczo w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12° włącznie;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na części graficznej planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, 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 osób ze szczególnymi potrzebami, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;

- 4) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;
- 5) **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, technicznych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności służących zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi tj. metodami, dla których cechami charakterystycznymi jest automatyzacja procesów produkcji oraz złożony cykl produkcyjny.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów 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;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy 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) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 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 związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – w zakresie dotyczącym istniejących dróg zbiorczych o symbolu 1KDZ i 2KDZ;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic obszarów przewidzianych pod lokalizację handlu wielkopowierzchniowego;
- 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej lub wojewódzkiej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej podwyższonego napięcia 110 kV;
- 7) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Oznaczenia graficzne na części graficznej planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. W granicach planu 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) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 4) KDL – teren drogi lokalnej;
- 5) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 6) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5 stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się, że tereny o symbolu KDZ stanowią tereny 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na części graficznej planu;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z możliwością ich przebudowy lub remontu oraz nadbudowy, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 7. W zakresie formy i kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania elewacji w kolorystyce jasnej i pastelowej spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego i szarego oraz z zastosowaniem materiałów w ich naturalnych barwach, w tym: cegły ceramicznej, drewna i materiałów drewnopodobnych, blachy cynkowej, cynkowo-tytanowej, miedzianej, szkła;
- 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z: drewna i materiałów drewnopodobnych, szkła (z zastrzeżeniem pkt 3), kamienia, blachy cynkowej, cynkowo-tytanowej, miedzianej;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach materiałów okładzinowych o niskich walorach estetycznych typu odpady szklane lub siding elewacyjny;
- 4) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówko podobnym z uwzględnieniem pkt 6;
- 5) nakaz stosowania kolorystyki dachów pochyłych spośród odcieni kolorów: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i grafitowego;
- 6) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin lub dachy solarne (fotowoltaiczne).

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wylesień, mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. Ustala się, że prowadzenie działalności usługowej nie może powodować przekroczenia jakości standardów środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz powodować ograniczeń w zagospodarowaniu terenów ustalonych planem.

4. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych.

5. Wskazuje się oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.

6. Wskazuje się sposób gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Wiązowna.

7. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów MNW i MNW-U jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów odrębnych.

8. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z §15 ust. 8 uchwały.

9. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii podwyższonego napięcia 110 kV, wskazanej na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia § 12 uchwały.

§ 9. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 10. Na rysunku planu wskazano granicę krajobrazu priorytetowego oznaczonego kodem 14-318.79-124, określonego na podstawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytku archeologicznego nr ew. AZP 59-70/9 w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu; na terenie w granicach strefy obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Wyznacza się granice pasa technologicznego napowietrznej linii podwyższonego napięcia 110 kV, o szerokości wskazanej na rysunku planu.

2. W granicach pasa technologicznego napowietrznej linii podwyższonego napięcia 110 kV wskazanych na części graficznej planu, ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m oraz nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod linią elektroenergetyczną.

3. Wskazuje się, że warunki lokalizacji obiektów budowlanych w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii podwyższonego napięcia 110 kV, powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) MNW – 1500 m²;
- 2) MNW-U – 1500 m².

2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) MNW – 22 m;
- 2) MNW-U – 30 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°.

4. Ustalenia ust. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek pod drogi wewnętrzne i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi KDZ, KDL oraz KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;
- 2) drogi wskazane w pkt 1 zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

- 1) zapewnienie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
 - b) dla usług z zakresu handlu – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

2. Ustala się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w terenach dróg, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. **W zakresie zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zasilanych z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

5. **W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci o minimalnych średnicach: 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych systemów odprowadzania ścieków, o których mowa w przepisach odrębnych. W przypadku realizacji zbiorników bezodpływowych ustala się ich tymczasowe użytkowanie do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
- 3) dopuszczenie sytuowania przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych zbiorników retencyjnych lub rowów i niecek infiltracyjnych oraz z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) w zakresie terenów dróg dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających; docelowo ustala się odprowadzanie ww. wód do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 150 mm po jej wybudowaniu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
- 3) obowiązek budowy nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako podziemnych z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako napowietrznych wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości lokalizacji sieci w formie podziemnej;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe linie podziemne;
- 6) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,
 - b) wykorzystujących energię wiatru o mocy zainstalowanej nie większej niż 3 kW;
- 7) nie dopuszcza się zasilania obiektów budowlanych z instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących: biomasę, biogaz lub biopłyny.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 6 pkt 6 i pkt 7.

9. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się jej rozwój poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów i urządzeń związanych z ich funkcjonowaniem.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe –przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW do 14MNW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.**

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów, o których mowa w ust. 1 – komunikacja drogowa wewnętrzna.

3. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach, o których mowa w ust. 1 wyklucza się prowadzenie działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz obiektów sezonowych, obsługujących działalność gospodarczą typu: kawiarnia, cukiernia, lodziarnia.

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

6. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy, w przypadku budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
- 4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
- 5) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami §7 uchwały.

8. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §13 uchwały.

9. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m², z zastrzeżeniem ust. 10.

10. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 9:

- 1) pod drogę wewnętrzną;
- 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 odpowiednio w ust. 9;
- 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. 9.

11. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z częścią graficzną planu oraz drogi położone poza obszarem planu;
- 2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami §14 ust. 2 uchwały.

12. 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%.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od 1MNW-U do 2MNW-U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów, o których mowa w ust. 1 – komunikacja drogowa wewnętrzna.

3. Ustala się przeznaczenie wykluczane terenów, o których mowa w ust. 1 – usługi handlu hurtowego i usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach, o których mowa w ust. 1 wyklucza się prowadzenie działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową.

5. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz obiektów sezonowych, obsługujących działalność gospodarczą typu: kawiarnia, cukiernia, lodziarnia.

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

7. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy, w przypadku 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;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
- 4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
- 5) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami §7 uchwały.

9. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §13 uchwały.

10. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m², z zastrzeżeniem ust. 11.

11. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 10:

- 1) pod drogę wewnętrzną;
- 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 odpowiednio w ust. 10;
- 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. 10.

12. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z częścią graficzną planu oraz drogi położone poza obszarem planu;
- 2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami §14 ust. 2 uchwały.

13. 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%.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od 1KDZ do 2KDZ – droga zbiorcza.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z częścią graficzną planu.

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%.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDL – droga lokalna.

2. W terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z częścią graficzną planu.

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%.

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDD do 10KDD – droga dojazdowa**.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenach, o których mowa w ust. 1, zgodnie z częścią graficzną planu.

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%.

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KR do 3KR – komunikacja drogowa wewnętrzna**.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenach, o których mowa w ust. 1, zgodnie z częścią graficzną planu.

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%.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

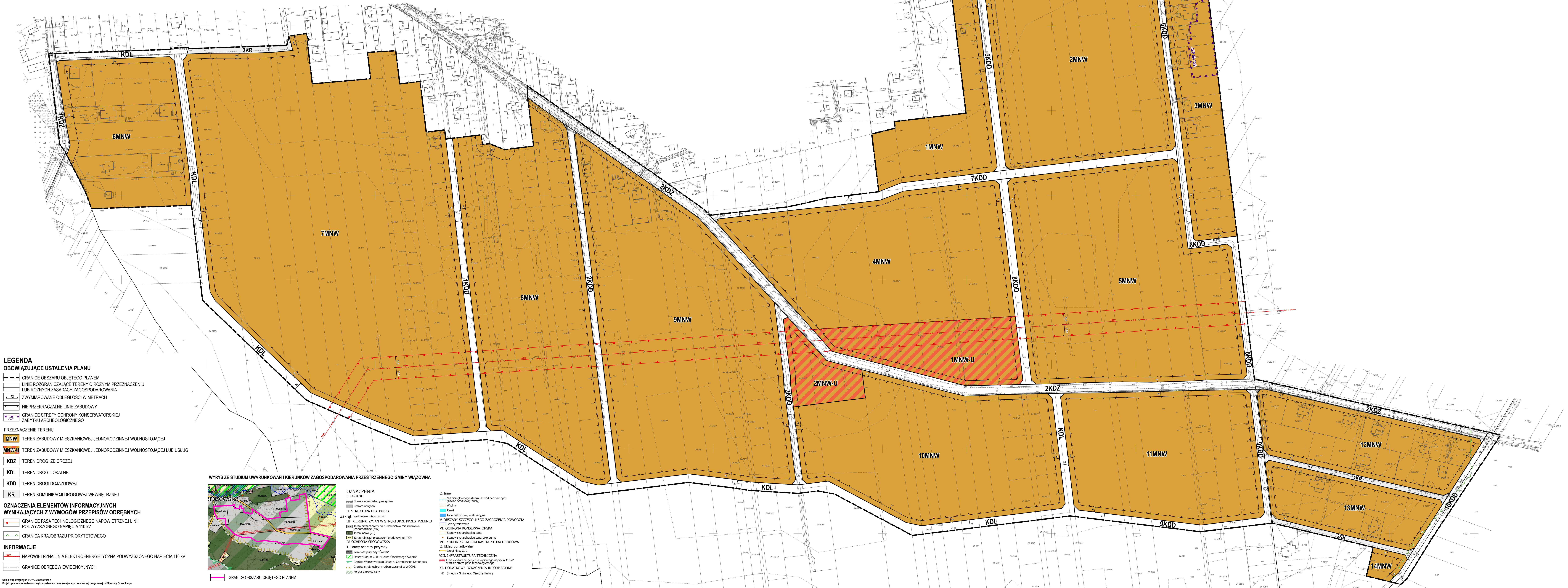
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "WOLA KARCEWSKA – DOLINY ŚWIDRA, GLINIANKA – SZKOLNA"

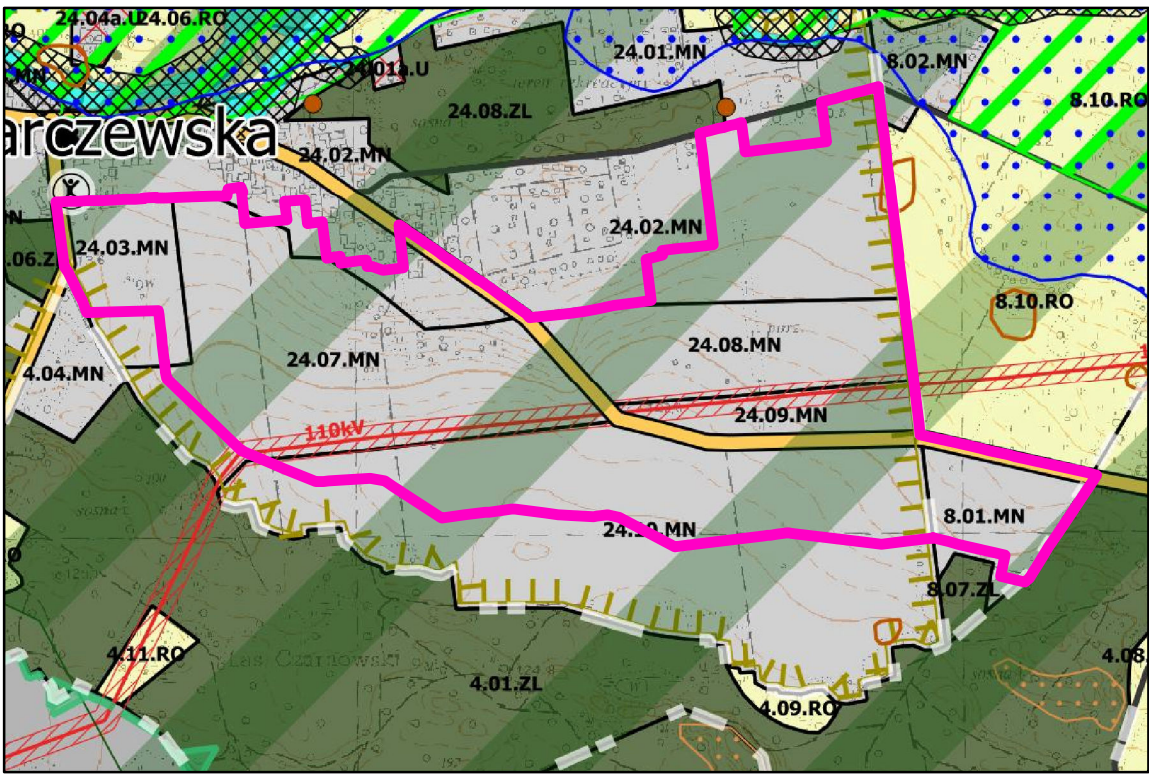
SKALA 1:1000

0 10 20 40 60 80 100 metrów



- LEGENDA**
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MNW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
 - MNW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
 - KDZ** TEREN DROGI ZBIORCZEJ
 - KDL** TEREN DROGI LOKALNEJ
 - KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH WYNIKAJĄCYCH Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
- GRANICE PASA TECHNOLOGICZNEGO NAPIĘCIOWEJ LINII PODWYŻSZONEGO NAPIĘCIA 110 kV
 - GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO
- INFORMACJE**
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA PODWYŻSZONEGO NAPIĘCIA 110 kV
 - GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZÓWKA



OZNACZENIA

1. OGÓLNE

Granica administracyjna gminy

Granice ciałej

II. STRUKTURA OSADNICZA

Wzrost terenów zielonych

III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

Tereny przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe

Tereny przeznaczony na budownictwo usługowe

IV. OCHRONA ŚRODOWISKA

Obszar Natura 2000 "Dolina Środkowego Świdra"

Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Granice strefy ochrony urodzajności w WOCZK

Wodyzbiorniki ekologiczne

2. Inne

Granica głównego dopływu wód podziemnych (Dolina Środkowego Świdra)

Wodyzbiorniki

Rzeki

Inne ciekły i rowy melioracyjne

V. OZSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ

VI. OCHRONA KONSERWATORSKA

Stacjonariusz archeologiczny

Stacjonariusz archeologiczny jako punkt

VII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA

2. Układ powiatowości

Drogi klasy Z i L

VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV

Wzrost w strefie pasa technologicznego

IX. DODATKOWE OZNACZENIA INFORMACYJNE

Świeczka 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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.), 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 23 kwietnia 2026 r.
Zalacznik3.gml

Uzasadnienie
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Wola Karczewska – Doliny Świdra, Glinianka – Szkolna”

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Karczewska – Doliny Świdra, Glinianka – Szkolna” został sporządzony na podstawie 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”, zmienionej uchwałą nr 132.XIX.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 16 grudnia 2025 r. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), *rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz w sposób nienaruszający polityki przestrzennej gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna (zwanym dalej „Studium”) przyjętym uchwałą nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionym uchwałami: nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Obszar wskazany do objęcia planem miejscowym zajmuje powierzchnię ok. 85 ha i położony jest we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Wola Karczewska oraz obejmuje niewielki fragment obrębu ewidencyjnego Glinianka. Zasięg opracowania ograniczony jest od południa w przeważającej części gruntami zalesionymi natomiast od północy istniejącą zabudową miejscowości Wola Karczewska. Granice obszaru zostały poprowadzone w sposób uwzględniający ustalenia obowiązującego Studium oraz tereny ewidencyjnie leśne.

Według ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, analizowany obszar znajduje się w granicach terenów funkcjonalnych, przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem nieuciążliwych usług. Rozwój funkcji mieszkaniowych zgodnie z ustaleniami planu będzie możliwy w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U). Z racji wiodącej funkcji mieszkaniowej obszaru, wyrażonej w Studium, tereny umożliwiające wprowadzenie zabudowy usługowej mają bardzo ograniczony zasięg i nieuciążliwy charakter, uzupełniający podstawową funkcję mieszkalną, natomiast wskaźniki i parametry tej zabudowy w większości odpowiadają wskaźnikom i parametrom zabudowy mieszkaniowej tak, aby ogólny charakter zabudowy usługowej wtapiał się w krajobraz strefy mieszkaniowej tego rejonu gminy.

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

Poniżej przeanalizowano:

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

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

- odpowiednie zaplanowanie funkcji terenów w optymalnym miejscu tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w rejonie gminy, gdzie następuje rozwój tego typu zabudowy wraz z wytyczonym podstawowym układem dróg publicznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – wodociągów i elektroenergetyki, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (nieuciążliwych) - mających zapewnić podstawową obsługę terenu z zakresie usług zlokalizowanych wzdłuż głównej osi komunikacyjnej planu;

-ustalone w planie przeznaczenie jest kontynuacją rozwijających się funkcji przedmiotowego obszaru;

-odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. zaplanowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub nieuciążliwa zabudowa usługowa (w ograniczonym zakresie) nie powinny powodować konfliktów społecznych ze względu na to, iż dopełnią istniejącą i powstającą zabudowę (w przeważającym stopniu mieszkaniową) w analizowanym rejonie gminy;

-wprowadzenie wskaźników urbanistycznych takich jak gabaryty zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność nadziemna zabudowy itp., ustalenie kolorystyki elewacji budynków i dachów, a także geometrii dachów, o parametrach korespondujących z istniejącą zabudową, pozwala stwierdzić, że planowana zabudowa będzie harmonijnie wpisywała się w krajobraz tej części gminy;

-z uwagi m. in. na istniejący specyficzny układ komunikacyjny obszaru (sieć komunikacyjna, bazująca obecnie na jednej głównej drodze publicznej – ul. Doliny Świdra oraz szeregu ulic i dróg wewnętrznych stanowiących długie „sięgacze”), występuje znaczne ograniczenie możliwości rozwoju intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa realizowana była przede wszystkim na podstawie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy, co przyczyniło się do znacznego jej rozproszenia. Wprowadzenie ustalenia dopuszczającego możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce ma ograniczyć zjawisko intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej i zapewnić stopniowy jej rozwój, realizowany zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek budowlanych. Plan zakłada dodatkowo zachowanie na znacznej powierzchni zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, spójnie z dominującą formą zabudowy na tym obszarze.

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez dostosowanie gabarytów, intensywności i kolorystyki zabudowy w obrębie poszczególnych terenów zabudowy do charakterystycznych parametrów zabudowy w tym rejonie gminy. Biorąc pod uwagę ewentualność lokowania zabudowy usługowej w wybranych miejscach, w planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. jednolitą, dla wszystkich typów zabudowy, stonowaną kolorystykę elewacji budynków, tradycyjne kolory dachów pochyłych oraz niską i ekstensywną zabudowę.

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

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

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

W obszarze sporządzanego planu nie występują obszary wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*.

Obszar planu położony jest w całości w zasięgu strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Poza tym, w granicach planu nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*.

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

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania znajdują się zabytki archeologiczne. W planie ustala się ich ochronę w formie strefy ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez ustalenie docelowego zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego, a także poprzez wprowadzenie ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska, w którym żyją ludzie tj. ustalenie docelowo odprowadzania ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw ograniczających lub eliminujących emisję zanieczyszczeń do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

6)walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenia wskazujące sytuowanie zabudowy przede wszystkim w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy, w obszarze wyposażonym częściowo w sieć infrastruktury technicznej (wodociąg, elektroenergetyka) oraz z bezpośrednim dostępem do podstawowego układu dróg publicznych, co powoduje obniżenie nakładów finansowych ze środków publicznych związanych z realizacją planu. Zakłada się, że rozwój zabudowy, a wraz z nią rozwój infrastruktury, będzie następował stopniowo od strony istniejących publicznych ciągów komunikacyjnych, zaopatrzonych w wodociąg i energię elektryczną w głąb terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową.

7)prawo własności – poprzez wnikliwą analizę stanu własności terenów i ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji. Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na terenach sąsiadujących z planem.

8)potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń planu dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem praw właścicieli działek, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych, w tym określenia zasad realizacji inwestycji celu publicznego, w szczególności dróg publicznych oraz uzbrojenia terenu.

9)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wskazujących m.in. na obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, tj. wodociągów (poprzez sieć wodociągową), kanalizacji (docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, z tymczasową możliwością stosowania rozwiązań indywidualnych), elektroenergetyki (poprzez sieć elektroenergetyczną lub z indywidualnych, odnawialnych źródeł energii), gazu (docelowo poprzez sieć gazową), ciepłowniczych (z indywidualnych źródeł z wykorzystaniem paliw konwencjonalnych lub odnawialnych

źródeł energii), a także telekomunikacji (poprzez sieci lub urządzenia telekomunikacyjne). Ustalono budowę nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, przy czym dopuszczono ich realizację również na innych terenach pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem).

10)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu został poddany konsultacjom społecznym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ich przebieg został opisany w raporcie z konsultacji społecznych,

11)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w tym poprzez zamieszczenie ogłoszenia, o którym mowa w pkt I.1.10 niniejszego uzasadnienia.

12)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie docelowego zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z gminnej sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z gminnego ujęcia wód podziemnych. Biorąc pod uwagę obserwowaną dużą presję urbanizacyjną obszaru gminy, pożądane jest stopniowanie dynamiki rozwoju nowej zabudowy. Pozwoli to na dostosowanie tempa powstawania nowej zabudowy do możliwości rozwoju gminy, w tym rozwoju infrastruktury wodociągowej – plan wprowadza więc rozwiązania, które mają wspomóc płynną realizację obowiązków spoczywających na gminie w zakresie m. in. zaopatrzenia w wodę.

Ponadto w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez wskazanie obowiązku przestrzegania zasad odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, a także ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków: bytowych docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni – wskazano oczyszczanie wstępne z zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów, który w planie ustalono zgodnie z przepisami odrębnymi tj. m.in. Planem gospodarki odpadami, a także ze stosownymi uchwałami Rady Gminy przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie.

2.W projekcie planu nie występuje problematyka potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ze względu na brak tego zjawiska w przedmiotowym obszarze – brak takich potrzeb, wyrażony stosownymi wnioskami do planu służb działających w tym zakresie, a także wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W obszarze planu brak jest m.in.: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

3.Ustalając przeznaczenie w obszarze planu wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Według danych z prognozy oddziaływania na środowisko zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają uwarunkowania fizjograficzne i potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie przewiduje się również konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu, ponieważ planowane funkcje są dopełnieniem istniejących w otoczeniu terenów zabudowy.

4.Sytuując nową zabudowę w obszarze planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do ograniczenia transportochłonności układu przestrzennego, zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających

przemieszczanie się pieszych i rowerzystów dzięki wyznaczeniu prawidłowego układu komunikacyjnego, a także poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz w strefie z dostępem do sieci komunikacyjnej, wodociągowej i elektroenergetycznej, adekwatnej dla planowanej zabudowy.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami opracowania pn. „Analiza i ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Wiązowna”. Kolejnym argumentem przemawiającym za przystąpieniem do prac nad mpzp są konkretne problemy przestrzenne, wobec których zasadne jest opracowanie planu miejscowego, jako działania interwencyjnego. Głównym problemem przestrzennym w tym przypadku jest brak dróg publicznych o normatywnych parametrach, przy jednoczesnej silnej presji nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej. Dojazdy do posesji stanowią przeważnie drogi wewnętrzne prostopadłe do ul. Doliny Świdra, wąskie lub jeszcze niezrealizowane. Potrzeba rozwoju zabudowy mieszkaniowej w tym obszarze wyraża się licznymi wnioskami ws. wydania decyzji o warunkach zabudowy.

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

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

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