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. „Izabela, Michałówek – Północ”

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 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 ze zm.) oraz uchwałą nr 135.LXXII.2023 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela, Michałówek – Północ”, zmieniona uchwałą nr 94.XV.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 września 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 zmienionego 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. „Izabela, Michałówek – Północ”, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono w części graficznej planu, sporządzonej 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. Ilekroć 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 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 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) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol literowy lub liczbowo-literowy odpowiadający terenowi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczby, o ile zachodzi taka potrzeba, kolejny teren danego przeznaczenia;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu;

8) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej w zabudowie usługowej lub w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi tj. metodami, dla których cechami charakterystycznymi jest automatyzacja procesów produkcji oraz złożony cykl produkcyjny;

9) **obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty lokalizowane na potrzeby istniejącej lub projektowanej zabudowy, służące obsłudze funkcji odpowiadającej przeznaczeniu terenu, w szczególności: budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altanki, obiekty małej architektury, stanowiska postojowe, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 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 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;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

13) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – w zakresie dotyczącym istniejącej drogi zbiorczej o symbolu 1KDZ;

14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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;

12) maksymalnej intensywności zabudowy;

13) maksymalnej liczby miejsc parkingowych;

14) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

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

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) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV;

6) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Oznaczenia graficzne w 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) od 1MNW do 19MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) od 1MNW-MNB do 9MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

3) od 1MNW-U do 14MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

4) 1KDZ, 2KDZ – tereny dróg zbiorczych;

5) KDL – teren drogi lokalnej;

6) od 1KDD do 10KDD – tereny dróg dojazdowych;

7) od 1KR do 6KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

8) od 1WS do 42WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i 6 oraz teren drogi o symbolu 2KDZ stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się, że teren o symbolu 1KDZ stanowi teren 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 w części graficznej planu z zastrzeżeniem ustaleń §10 uchwały;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z możliwością ich przebudowy lub remontu, rozbudowy pod warunkiem, iż nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy 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 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 wegetację 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 działalność gospodarcza dopuszczona ustaleniami planu w ramach usług nie może powodować przekroczenia jakości standardów środowiska poza granice nieruchomości i terenu, na których prowadzona jest dana działalność; działalność ta nie może ponadto powodować ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości sąsiednich zgodnym z ustaleniami planu.

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, MNW-MNB i MNW-U, jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 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 §13 ust. 8 uchwały.

9. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, wskazanej w części graficznej planu, dla którego obowiązują ustalenia § 10 uchwały.

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

Rozdział 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 10. 1. Wyznacza się pas technologiczny istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, o szerokości wskazanej w części graficznej planu.

2. W pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wskazanej w 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 pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

4. Z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 uchwały, w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej dopuszcza się likwidację istniejącej linii oraz budowę, remont lub wymianę istniejącej linii, o wysokości konstrukcji wsporczych (słupów) umożliwiających ich właściwe funkcjonowanie (nie wyższych jednak niż 30 m) oraz w taki sposób, żeby strefa potencjalnego oddziaływania (w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym) mieściła się w granicach pasa technologicznego, wyznaczonego w części graficznej planu.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) od 1MNW do 14MNW, od 1MNW-MNB do 6MNW-MNB, od 1MNW-U do 10MNW-U – 1000 m²;

2) od 15MNW do 19MNW, od 7MNW-MNB do 9MNW-MNB, od 11MNW-U do 14MNW-U – 1200 m².

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

1) od 1MNW do 14MNW, od 1MNW-MNB do 6MNW-MNB – 17 m

2) od 1MNW-U do 10MNW-U – 25 m;

3) od 15MNW do 19MNW, od 7MNW-MNB do 9MNW-MNB, od 11MNW-U do 14MNW-U – 22 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 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) drogi oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, KDL, od 1KDD od 10KDD 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) z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych zawartych w § 17 uchwały 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 – 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 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 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 przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych pod warunkiem, że nie uniemożliwi to zagospodarowania nieruchomości sąsiednich zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;

3) 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 4;

4) 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 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.

10. **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.

Rozdział 9.
Ustalenia szczegółowe –przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW do 19MNW** – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**, rozumiana jako możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz obiektów towarzyszących.

2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, położonych na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, rzemiosła, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe i administracji;

2) wyklucza się usługi: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz obiektów sezonowych, obsługujących usługi gastronomii.

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

5. 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.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 5 oraz uwzględnieniem ustaleń § 10 ust. 4 uchwały;

2) w przypadku budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;

3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;

4) geometria dachu budynków – dachy płaskie z zastrzeżeniem pkt 5 lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;

5) dopuszcza się realizację dachów płaskich przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy 8 m dla budynków mieszkalnych oraz 4 m dla budynków gospodarczych i garaży;

6) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały.

7. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 11 uchwały.

8. W terenach o symbolach od 1MNW do 14MNW ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m², z zastrzeżeniem ust. 10.

9. W terenach o symbolach od 15MNW do 19MNW ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m², z zastrzeżeniem ust. 10.

10. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 8 i 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. 8 i 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 warunków określonych w ust. 8 i 9.

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

1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z częścią graficzną planu oraz drogi położone poza obszarem planu z zastrzeżeniem ust. 2;

2) w przypadku budowy nowych zjazdów lub przebudowy istniejących zjazdów dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, jedynie w przypadku braku możliwości innej obsługi komunikacyjnej;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS) z zachowaniem ustaleń § 17 uchwały;

4) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 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%.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW-MNB do 9MNW-MNB – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz obiektów towarzyszących.

2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych, położonych na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, rzemiosła, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe i administracji;

2) wyklucza się usługi: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz obiektów sezonowych, obsługujących usługi gastronomii.

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

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów o symbolach od 1MNW-MNB do 6MNW-MNB:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.

6. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów o symbolach od 7MNW-MNB do 9MNW-MNB:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;

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 i 5 oraz uwzględnieniem ustaleń § 10 ust. 4 uchwały;

2) w przypadku budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;

3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;

4) geometria dachu budynków – dachy płaskie z zastrzeżeniem pkt 5 lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;

5) dopuszcza się realizację dachów płaskich przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy 8 m dla budynków mieszkalnych oraz 4 m dla budynków gospodarczych i garaży;

6) 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 § 11 uchwały.

9. W terenach o symbolach od 1MNW-MNB do 6MNW-MNB ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m², z zastrzeżeniem ust. 11.

10. W terenach o symbolach od 7MNW-MNB do 9MNW-MNB ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m², z zastrzeżeniem ust. 11.

11. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 9 i 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. 9 i 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 warunków określonych w ust. 9 i 10.

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

1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z częścią graficzną planu oraz drogi położone poza obszarem planu z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w przypadku budowy nowych zjazdów lub przebudowy istniejących zjazdów dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, jedynie w przypadku braku możliwości innej obsługi komunikacyjnej;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS) z zachowaniem ustaleń § 17 uchwały;

4) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 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%.

§ 16. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW-U do 14MNW-U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych oraz obiektów towarzyszących.

2. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej na terenach, o których mowa w ust.1:

1) dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe i administracji, rzemieślnicze, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) wyklucza się usługi handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego.

3. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej na terenach oznaczonych symbolami od 3MNW-U do 6MNW-U wyklucza się myjnie samochodowe.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz obiektów sezonowych, obsługujących usługi gastronomii.

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 symbolach od 1MNW-U do 10MNW-U:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.

7. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów o symbolach od 11MNW-U do 14MNW-U:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;

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 i 6 oraz uwzględnieniem ustaleń § 10 ust. 4 uchwały

2) w przypadku budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość zabudowy – 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 mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie z zastrzeżeniem pkt 6 lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;

5) geometria dachu budynków usługowych – dachy płaskie z zastrzeżeniem pkt 6 lub pochyłe dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;

6) dopuszcza się realizację dachów płaskich przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy 8 m dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz 4 m dla budynków gospodarczych i garaży;

7) 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 §11 uchwały.

10. W terenach o symbolach od 1MNW-U do 10MNW-U ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m², z zastrzeżeniem ust. 12.

11. W terenach o symbolach od 11MNW-U do 14MNW-U ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m², z zastrzeżeniem ust. 12.

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

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 i 11;

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 warunków określonych w ust. 10 i 11.

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

1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z częścią graficzną planu oraz drogi położone poza obszarem planu z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w przypadku budowy nowych zjazdów lub przebudowy istniejących zjazdów dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, jedynie w przypadku braku możliwości innej obsługi komunikacyjnej;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS) z zachowaniem ustaleń § 17 uchwały;

4) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 uchwały.

14. 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 **1WS do 36WS – wody powierzchniowe śródlądowe,** rozumiane jako rowy odwadniające.

2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 37WS do 42WS** – **wody powierzchniowe śródlądowe**, rozumiane jako sztuczne zbiorniki wodne - stawy.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu wody w rowach;

2) nakaz utrzymania rowów w formie otwartej za wyjątkiem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt 3;

3) maksymalna długość zabudowy rowu w celu realizacji obiektu mostowego lub przepustu – 6 m, z następującymi zastrzeżeniami:

a) dla jednej działki budowlanej można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust,

b) dla zespołu działek budowlanych, obsługiwanych przez ten sam dojazd, można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, wskazanych z częścią graficzną na planu, bezpośrednio lub poprzez tereny budowlane.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDZ i 2KDZ – droga zbiorcza**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury.

2. W terenach o symbolach 1KDZ i 2KDZ ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenach o symbolach 1KDZ i 2KDZ zgodnie z częścią graficzną planu.

4. Dla terenów o symbolach 1KDZ i 2KDZ 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**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury.

2. W terenie o symbolu KDL ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu o symbolu KDL zgodnie z częścią graficzną planu.

4. Dla terenu drogi o symbolu KDL 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**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury.

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 podstawowe terenów oznaczonych symbolami **od 1KR do 6KR komunikacja drogowa wewnętrzna**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, a także obiektami małej architektury.

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%.

Rozdział 10.
Ustalenia końcowe

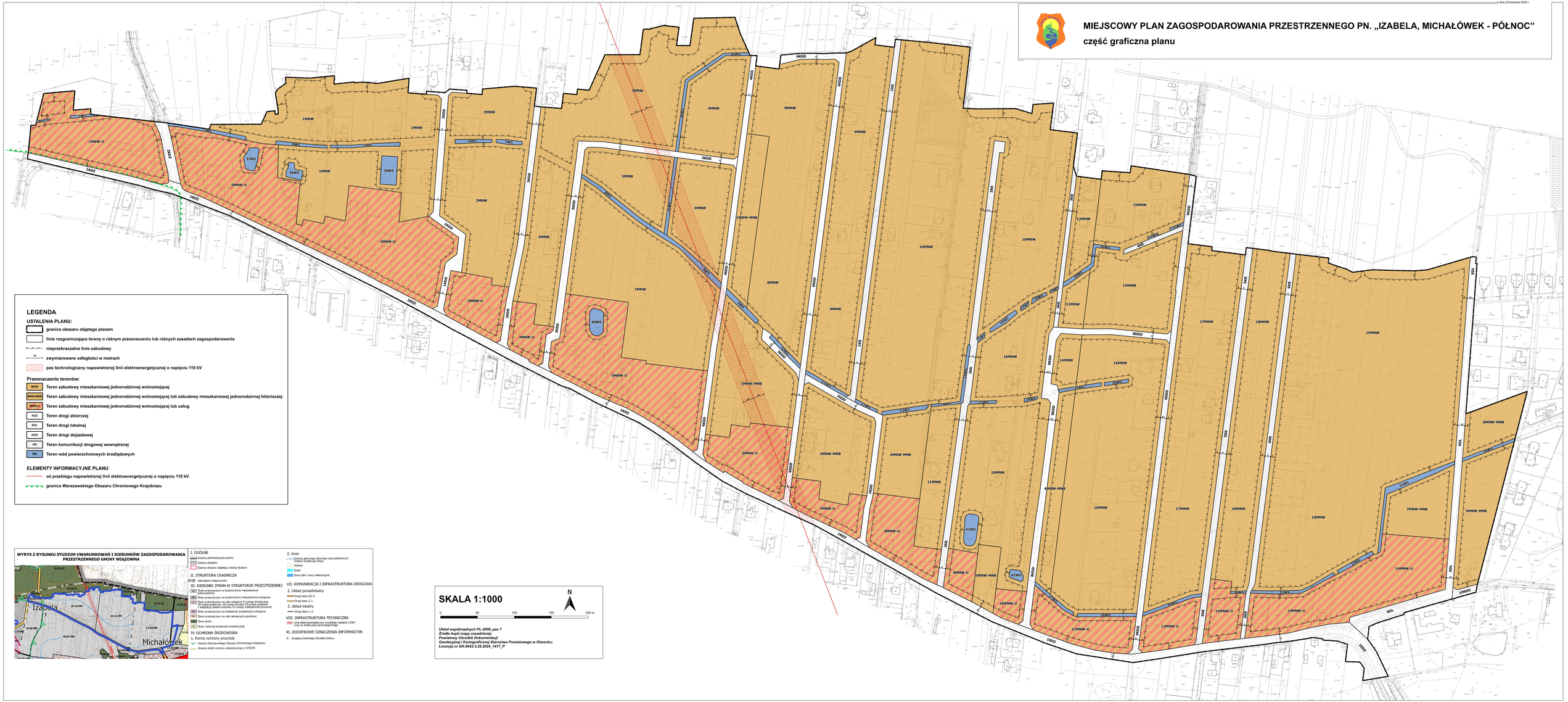
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 23 kwietnia 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. „IZABELA, MICHAŁÓWEK - PÓŁNOC”

część graficzna planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ……..

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

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 rozgraniczającymi 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 postępem 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 uchwala 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. „Izabela, Michałówek - Północ”

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela, Michałówek - Północ” został sporządzony na podstawie uchwały nr 135.LXXII.2023 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela, Michałówek - Północ” zmienionej uchwałą nr 94.XV.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 września 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. 90 ha i położony jest w północnej części obrębów ewidencyjnych Izabela i Michałówek. Teren opracowania ograniczony jest od południa drogą powiatową nr 2704W – ul. Postępu, a od północy w przeważającej części gruntami zalesionymi.

Obowiązujące Studium ustala dla obszaru objętego planem wiodący kierunek rozwoju – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem nieuciążliwych usług. Na rysunku Studium tereny o symbolach 10.09.MN, 10.10.MN, 10.11.MN, 17.03.MN, 17.04MN to tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym ustalenia ogólne Studium wskazują, że na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN, mogą być realizowane nieuciążliwe usługi. Rozwój funkcji mieszkaniowych zgodnie z ustaleniami planu będzie możliwy w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (MNW-MNB), a także na terenach o funkcji mieszanej, oznaczonych symbolami MNW-MNB, w granicach którego będzie możliwa realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. 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 oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 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;

-przeznaczenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych funkcjonujących jako rowy odwadniające – jest to forma zagospodarowania umożliwiająca odprowadzenie nadmiaru wód z obszaru planu i poprawiająca warunki gruntowo – wodne w sąsiedztwie obszarów, które będą podlegać stopniowej urbanizacji; ponadto zaplanowano tereny komunikacji – w większości odpowiadają przebiegom istniejących dojazdów zapewniających dostęp do dróg publicznych poszczególnym działkom; wprowadzono prostopadłe do dróg dojazdowych łączniki (dotyczy dróg o symbolach 3KDD i 4KDD), co wynikało z konieczności zabezpieczenia nowych obszarów pod rozwój funkcji mieszkaniowych.

-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 kolorystki 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. Postępu/Nowoczesna 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. Zjawisko to spowodowało ograniczoną możliwość wytyczania nowych dróg publicznych, które mogłyby zapewnić odpowiednią obsługę komunikacyjną terenu. 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 budowalnych 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 występuje niewielki obszar wymagający 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 – użytek leśny występuje w granicach działki ew. nr 20/3 w obrębie Michałówek i ma powierzchnię ok. 0,14 m^2.*

Obszar planu położony jest niemal w całości w zasięgu strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – z wyjątkiem fragmentu działki drogowej ulicy Postępu w zachodniej części planu. 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 obszarze sporządzanego planu nie występują zabytki architektoniczne oraz dobra kultury współczesnej - w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie złożył wniosków do planu.

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.

W planie uwzględniono przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (110kV) oraz związane z jej obecnością zagrożenia i uciążliwości dla zdrowia ludzi (szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych) – ustalono pas technologiczny szerokości po 15 m od osi przebiegu tej linii, w którym wprowadzono m.in. zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

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 sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, elektroenergetyka) oraz z bezpośrednim dostępem do

podstawowego układu dróg publicznych (ul. Postępu/Nowoczesna na południu - droga powiatowa nr 2701W, ul. Szkolna – droga gminna nr 270861W w zachodniej części obszaru oraz ul. Koncertowa – droga gminna nr 270822W na wschodzie, 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** – poprzez:

-zamieszczenie w dniu 20 marca 2024 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), obwieszczenia Wójta Gminy Wiązowna, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela, Michałówek - Północ” oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w terminie do dnia 30 kwietnia 2024 r., wskazując jednocześnie organ, który będzie je rozpatrywał;

w obwieszczeniu wskazano następujące sposoby składania wniosków do planu: „*Wniosek składa się do Wójta Gminy Wiązowna, na piśmie w postaci papierowej (adres: Urząd Gminy Wiązowna ul. Lubelska 59, 05-462 Wiązowna) lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej (adres: urzad@wiazowna.pl) bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 5 września 2016 r o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej (t. j. Dz. U. 2021 r., poz. 1797 ze zm.) lub w formie dokumentu elektronicznego (adres: ePUAP: /UrzadGminyWiazowna/SkrytkaESP lub /GminaWiazowna/SkrytkaESP).*

Wzór formularza do składania wniosków dostępny jest na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna (https://bip.wiazowna.pl) w zakładce – Poradnik Interesanta – Planowanie Przestrzenne – Pismo Dotyczące Aktu Planowania Przestrzennego – Wniosek.

Wnioski powinny zawierać imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby oraz adres poczty elektronicznej, o ile wnioskodawca taki posiada, a także wskazanie, czy wnioskodawca jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem. W treści wniosku

należy podać nazwę planu, którego on dotyczy. Składanie wniosków z użyciem adresu e-mail równoznaczne jest z wyrażeniem zgody na przetwarzanie tego adresu."

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

W odpowiedzi na ww. obwieszczenie Wójta Gminy Wiązowna wpłynęło 27 wniosków, dotyczących obszaru sporządzanego planu. Dotyczyły m.in. ustalenia przeznaczenia działek pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub bliźniaczej, poszerzenia dróg, zapewnienia połączeń komunikacyjnych między drogami oraz pozostawienia rowu M-8 w formie otwartej.

-organizację spotkania informacyjnego, które odbyło się w dniu 26.06.2024r. dotyczącego dwóch projektowanych planów miejscowych, w tym planu pn. „Izabela, Michałówek – Północ". W spotkaniu wzięli udział Pracownicy Wydziału Planowania Przestrzennego, troje Radnych Gminy (z okręgów: Zakręt, Duchnów i Dziechciniec), a także 22 osoby będące mieszkańcami lub właścicielami działek. Zostały omówione wnioski z podziałem na kategorie jakie wpłynęły do 30.04.2024 r. – tj. w ustawowym okresie wynikającym z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwarunkowania dotyczące obszaru objętego planem. Mieszkańcy wskazali problemy przestrzenne występujące na analizowanym terenie.

-przeprowadzenie konsultacji społecznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela, Michałówek – Północ" wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przeprowadzone w dniach od 14 stycznia 2026r. do 13 lutego 2026r. W dniu 14 stycznia 2026r. ukazało się ogłoszenie informujące społeczeństwo o rozpoczęciu ww. konsultacjach społecznych w lokalnej prasie ,na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Wiązowna, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna. W czasie trwania konsultacji społecznych można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją projektu planu miejscowego dostępną w siedzibie Urzędu Gminy Wiązowna. Spotkanie otwarte, które zorganizowano w sali konferencyjnej Urzędu Gminy Wiązowna odbyło się w dniu 28 stycznia 2026r. (środa) o godzinie 16:30, W terminie określonym w ogłoszeniu o konsultacjach społecznych wpłynęło 25 uwag oraz wypełniono 10 ankiet od interesariuszy.

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 ważono 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", w którym teren Izabeli i Michałówka został wskazany do objęcia planem miejscowym jako jeden z obszarów o największym „potencjale planistycznym". Kolejnym argumentem przemawiającym za przystąpieniem do prac nad mpzp są konkretne problemy przestrzenne, wobec których zasadne jest opracowania 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. Postępu, wąskie (czasem 3-4 metrowej szerokości) i w większości ślepo zakończone. Potrzeba rozwoju zabudowy mieszkaniowej w tym obszarze wyraża się licznymi wnioskami ws. wydania decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto teren ten wymaga uregulowania stanu rowów odwodnieniowych, zapewniających utrzymanie właściwych warunków gruntowo-wodnych.

Ustalenia niniejszego planu mają umożliwiać realizację tych funkcji ze szczególnym uwzględnieniem problemu dojazdów do posesji, również poprzez wprowadzenie prostopadłych połączeń miedzy 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 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. Izabela,

Michałówek - Północ„. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną gospodarkę przestrzenną na obszarze Gminy Wiązowna, który objęto ustaleniami niniejszego planu.