

RAPORT
z konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego pn. „Pęclicin Południowy” wraz z prognozą oddziaływania na
środowisko

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) zwanej dalej „ustawą” Wójt Gminy Wiązowna przeprowadził konsultacje społeczne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pęclicin Południowy”, sporządzanego na podstawie uchwały nr 10.LXXV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pęclicin Południowy”.

W dniu 4 marca 2026 r. Wójt Gminy Wiązowna ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o rozpoczęciu konsultacji społecznych ww. projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- 1) poprzez publikację ogłoszenia w prasie – Przegląd Otwocki z dnia 4 marca 2026 r. (nr wyd. 149/2026),
- 2) poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Wiązowna od dnia 4 marca 2026 r.,
- 3) poprzez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy Wiązowna oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna w formie ogłoszenia w dniu 4 marca 2026 r.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w terminie od 4 marca do 3 kwietnia 2026 r.

We wspomnianym powyżej ogłoszeniu Wójt Gminy Wiązowna wskazał sposoby, miejsca i terminy prowadzenia konsultacji społecznych w sposób zapewniający udział możliwie szerokiego grona interesariuszy, w szczególności organizując konsultacje społeczne w formach, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy tj. w formie:

- 1) zbierania uwag w terminie od 4 marca do 3 kwietnia 2026 r.,
- 2) spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu 18 marca 2026 r. od godz. 16:30,
- 3) przeprowadzenia ankiet w terminie od 4 marca do 3 kwietnia 2026 r.

Czynność wymienioną w pkt 2 przeprowadzono nie wcześniej niż po upływie 7 dni od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych i nie później niż na 7 dni przed dniem ich zakończenia.

I. Zbieranie uwag

W ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pęclicin Południowy” w dniach od 4 marca do 3 kwietnia 2026 r. przeprowadzono etap zbierania uwag.

W ramach konsultacji społecznych wpłynęło łącznie pięć uwag złożonych przez osoby fizyczne. Uwagi dotyczyły przede wszystkim wniosków o wyłączenie poszczególnych działek z granic opracowania planu miejscowego z uwagi na wcześniej wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz prowadzone prace projektowe związane z planowaną zabudową mieszkaniową. Ponadto

jedna z uwag odnosiła się do zasad zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 13MNW, w szczególności w zakresie dopuszczenia funkcji usługowej.

Spośród złożonych uwag dwie zostały uwzględnione, natomiast trzy nie zostały uwzględnione. Uwzględnione uwagi dotyczyły wyłączenia z obszaru planu działek ewidencyjnych nr 349/11 oraz 332/31, 332/32 obręb Pęcłin. W pierwszym przypadku uznano zasadność wyłączenia działki z uwagi na konieczność umożliwienia realizacji jednej inwestycji obejmującej również działkę położoną poza granicami planu, dla której wydano decyzję o warunkach zabudowy. W drugim przypadku uwaga została uwzględniona ze względu na istotne rozbieżności pomiędzy ustaleniami projektu planu a parametrami wynikającymi z wydanej decyzji o warunkach zabudowy, w szczególności w zakresie przebiegu linii zabudowy od strony cieku wodnego „Dopływ spod Pęcłina”.

Nieuwzględnione uwagi dotyczyły wniosków o wyłączenie z obszaru planu działek nr 349/10 i 349/9 obręb Pęcłin, motywowanych prowadzonymi pracami projektowymi opartymi na wcześniej wydanych warunkach zabudowy. W uzasadnieniach wskazano, że brak jest przesłanek do wyłączenia tych nieruchomości z granic planu, ponieważ realizacja inwestycji będzie mogła następować również w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie uwzględniono również uwagi dotyczącej zakazu lokalizacji funkcji usługowych na terenie 13MNW, wskazując, że projekt planu nie przewiduje możliwości realizacji wolnostojącej zabudowy usługowej, natomiast możliwość wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wynika bezpośrednio z przepisów ustawy Prawo budowlane.

Przebieg konsultacji społecznych oraz sposób rozpatrzenia uwag wskazują, że projekt planu został poddany analizie zarówno pod kątem interesu publicznego, jak i indywidualnych uwarunkowań właścicieli nieruchomości objętych opracowaniem. Uwzględniono uwagi, których realizacja pozostawała zasadna z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz istniejących decyzji administracyjnych, natomiast w przypadku pozostałych uwag uznano, że projekt planu zapewnia możliwość dalszej realizacji zamierzeń inwestycyjnych bez konieczności zmiany granic opracowania lub modyfikacji ustaleń planu.

Poniżej zamieszczono szczegółowy wykaz uwag złożonych do projektu planu wraz z ich rozpatrzeniem i uzasadnieniem. Protokół ze zbierania uwag stanowi załącznik nr 1 do niniejszego raportu.

L. p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Wiązowna		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1	02.04.2026 r.	osoba fizyczna	dz. ew. nr 349/11 obr. Pęcłin	X		Treść uwagi i uzasadnienie j.n.
Treść uwagi: Prośba o wyłączenie z obszaru planu działki ew. nr 349/11 w związku z faktem, że dz. ew. nr 349/11 i dz. ew. nr 349/13 posiadają wydane warunki zabudowy, na podstawie których niedługo inwestor wystąpi o wydanie pozwolenia na budowę.						

	Uzasadnienie: Działka nr 349/11 znajduje się w obszarze planu, a działka nr 348/13 poza jego obszarem. Postanowiono wyłączyć dz. 349/11 z obszaru planu aby cała inwestycja mogła być prowadzona w oparciu o wydane warunki zabudowy.					
2	02.04.2026 r.	osoba fizyczna	dz. ew. nr 349/10 obr. Pęcłin		X	Treść uwagi i uzasadnieni e j.n.
	Treść uwagi: Prośba o wyłączenie z obszaru planu działki ew. nr 349/10 z uwagi na zaawansowane prace nad projektem domu bazującym na otrzymanych wcześniej warunkach zabudowy. Uzasadnienie: Nie ma uzasadnienia dla wyłączenia dz. ew. nr 349/10 z obszaru planu. Pozwolenie na budowę będzie można uzyskać bez przeszkód w przyszłości również na podstawie planu miejscowego.					
3	03.04.2026 r.	osoba fizyczna	dz. ew. nr 349/9 obr. Pęcłin		X	Treść uwagi i uzasadnieni e j.n.
	Treść uwagi: Prośba o wyłączenie z obszaru planu działki ew. nr 349/9 z uwagi na prace nad projektem domu bazującym na otrzymanych wcześniej warunkach zabudowy. Uzasadnienie: Nie ma uzasadnienia dla wyłączenia dz. ew. nr 349/9 z obszaru planu. Pozwolenie na budowę będzie można uzyskać bez przeszkód w przyszłości również na podstawie planu miejscowego.					
4	17.03.2026 r.	osoba fizyczna	13MNW		X	Treść uwagi i uzasadnieni e j.n.
	Treść uwagi: Uwaga w zakresie uniemożliwienia wprowadzania zabudowy usługowej na terenie 13MNW. Uzasadnienie: W projekcie planu na terenie 13MNW nie przewiduje się możliwości lokalizacji wolnostojącej zabudowy usługowej, tym niemniej w związku definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524) w każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym z jednym lokalem mieszkalnym istnieje możliwość wydzielenia lokalu użytkowego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.					
5	30.03.2026 r.	osoba fizyczna	dz. ew. nr 332/31, 332/32 obr. Pęcłin	X		Treść uwagi i uzasadnieni e j.n.
	Treść uwagi: Prośba o wyłączenie z obszaru planu działek ew. nr 332/31, 332/32 z uwagi na posiadane warunki zabudowy dla tego terenu. Uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona ponieważ działki 332/31, 332/32 posiadają wydane warunki zabudowy, których treść znacząco różni się w zakresie linii zabudowy od strony cieku wodnego „Dopływ spod Pęcłina”. W związku z powyższym postanowiono wyłączyć dz. ew. nr 332/31, 332/32 z obszaru planu.					

II. Spotkanie otwarte

W dniu 18 marca 2026 r. od godz. 16:30 w sali konferencyjnej Urzędu Gminy Wiązowna przeprowadzono konsultacje społeczne w formie spotkania otwartego nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W spotkaniu otwartym poza przedstawicielem Urzędu Gminy udział wzięło 5 zainteresowanych osób.

Spotkanie otwarte przeprowadzone w ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pęcłin Południowy” miało charakter informacyjno-konsultacyjny i stanowiło element procedury planistycznej prowadzonej w dniach od 4 marca do 3 kwietnia 2026 r. Podczas spotkania przedstawiono główne założenia projektu planu miejscowego, w tym planowane przeznaczenie terenów, parametry zabudowy oraz projektowany układ komunikacyjny. Szczególną uwagę poświęcono wpływowi reformy planowania przestrzennego na możliwość dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz znaczeniu uchwalenia planu miejscowego w kontekście sporządzanego planu ogólnego gminy.

Najwięcej pytań mieszkańców dotyczyło ograniczeń wynikających z przebiegu cieków wodnych oraz zasad sytuowania zabudowy w ich sąsiedztwie. Wyjaśniono zasady wyznaczania linii zabudowy od rzek i rowów melioracyjnych oraz omówiono wpływ uzgodnień z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska na kształt projektu planu. Uczestnicy spotkania byli również zainteresowani możliwościami zabudowy konkretnych nieruchomości, przyszłością terenów wyłączonych z opracowania planu oraz planowaną rozbudową sieci kanalizacji sanitarnej.

W trakcie dyskusji przedstawiciele gminy oraz projektant planu udzielali szczegółowych wyjaśnień dotyczących procedury planistycznej, skutków wejścia planu w życie, zasad naliczania renty planistycznej oraz dalszego harmonogramu prac nad dokumentem. Podkreślono, że po zakończeniu konsultacji społecznych i rozpatrzeniu ewentualnych uwag projekt planu będzie mógł zostać skierowany pod obrady Rady Gminy. Spotkanie przebiegało w spokojnej atmosferze, a uczestnicy aktywnie uczestniczyli w dyskusji, zgłaszając pytania i uwagi dotyczące projektowanych rozwiązań przestrzennych.

Protokół ze spotkania otwartego stanowi załącznik nr 2 do niniejszego raportu.

III. Przeprowadzenie ankiet

W ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pęcłin Południowy”, prowadzonych w dniach od 4 marca 2026 r. do 3 kwietnia 2026 r., przeprowadzono ankietę internetową skierowaną do interesariuszy projektu planu miejscowego. Ankieta została udostępniona za pośrednictwem Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Wiązowna oraz strony internetowej gminy, a dodatkowo zapewniono możliwość jej wypełnienia przy wsparciu pracowników Wydziału Planowania Przestrzennego w siedzibie Urzędu Gminy Wiązowna.

W wyznaczonym terminie wpłynęły trzy ankiety od interesariuszy związanych z obszarem objętym projektem planu miejscowego. Wszyscy respondenci znajdowali się w grupie wiekowej od 26 do 60 lat oraz byli osobami pracującymi zawodowo. Jednocześnie wszyscy ankietowani zadeklarowali znajomość pojęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz celu jego sporządzania. Każda z osób biorących udział w ankiecie wskazała, że projekt planu obejmuje jej nieruchomość, a wszyscy respondenci byli właścicielami nieruchomości położonych

na obszarze objętym opracowaniem. Dodatkowo jedna osoba wskazała również związek z obszarem poprzez miejsce zamieszkania lub bliskie sąsiedztwo.

Respondenci wskazali, że informację o prowadzonych konsultacjach społecznych uzyskali za pośrednictwem strony internetowej Gminy Wiązowna. W zakresie aktywności w procedurze planistycznej jedna osoba zadeklarowała złożenie uwagi do projektu planu, jedna wskazała brak zamiaru składania uwag, natomiast jedna osoba nie była jeszcze zdecydowana w tej kwestii.

W odpowiedziach dotyczących istniejących problemów na obszarze objętym projektem planu najczęściej wskazywano niewystarczające parametry dróg dojazdowych, w szczególności ich długie i wąskie przebiegi utrudniające mijanie się pojazdów oraz zawracanie. Respondenci zwracali również uwagę na słabo rozwiniętą infrastrukturę techniczną i niedostatecznie rozwinięty układ dróg publicznych. Jedna z osób wskazała brak istotnych problemów na analizowanym obszarze.

W zakresie oczekiwań wobec projektu planu miejscowego respondenci wskazywali przede wszystkim potrzebę poszerzenia istniejących dróg dojazdowych oraz rozbudowy infrastruktury technicznej, w szczególności sieci kanalizacyjnej. Wśród dodatkowych postulatów pojawiła się również potrzeba utrzymania funkcji zabudowy jednorodzinnej oraz poprawy standardu nawierzchni dróg poprzez wykonanie nawierzchni asfaltowych lub zastosowanie odpowiednio stabilizowanego kruszywa ograniczającego powstawanie ubytków i zniszczeń po intensywnych opadach.

Opinie dotyczące potrzeby szybkiego uchwalenia planu miejscowego były podzielone. Jedna osoba wskazała na potrzebę szybkiego uchwalenia planu, jedna była przeciwnego zdania, natomiast jedna nie miała zdania w tej kwestii. Większość respondentów pozytywnie oceniła rozwiązania komunikacyjne zaproponowane w projekcie planu miejscowego, jednak jedna osoba wskazała potrzebę dalszego poszerzania dróg dojazdowych oraz poprawy jakości ich nawierzchni.

W odniesieniu do udziału w spotkaniu otwartym organizowanym w ramach konsultacji społecznych większość respondentów wskazała brak decyzji w tym zakresie, natomiast jedna osoba zadeklarowała prawdopodobny udział w spotkaniu.

Przeprowadzone konsultacje społeczne potwierdziły zainteresowanie mieszkańców projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz potrzebę dalszego rozwoju infrastruktury drogowej i technicznej na analizowanym obszarze. Zgłoszone opinie i postulaty stanowiły istotny materiał pomocniczy w toku dalszych prac nad projektem planu miejscowego.

Protokół z przeprowadzenia ankiet stanowi załącznik nr 3 do niniejszego raportu.

Wiązowna, dnia 18.05.2026 r.

Wójt
Janusz Budny

.....
(podpis Wójta Gminy Wiązowna)

Załączniki:

- 1) protokół ze zbierania uwag do projektu planu,
- 2) protokół ze spotkania otwartego,
- 3) protokół z przeprowadzenia ankiet.

**Protokół ze zbierania uwag w ramach konsultacji społecznych prowadzonych
w dniach od 4 marca 2026 r. do 3 kwietnia 2026 r. dotyczących projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Pęcłin Południowy”**

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pęcłin Południowy” zostały przeprowadzone w dniach od 4 marca 2026 r. do 3 kwietnia 2026 r. w formie zbierania uwag do projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyznaczonym terminie wpłynęło łącznie pięć uwag wniesionych przez osoby fizyczne. Uwagi dotyczyły przede wszystkim wniosków o wyłączenie poszczególnych działek ewidencyjnych z granic opracowania planu miejscowego z uwagi na wcześniej wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz prowadzone prace projektowe związane z realizacją zabudowy mieszkaniowej. Jedna z uwag odnosiła się również do zasad zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 13MNW, w szczególności w zakresie możliwości realizacji funkcji usługowej.

Po przeanalizowaniu treści wniesionych uwag Wójt Gminy Wiązowna uwzględnił dwie uwagi oraz nie uwzględnił trzech uwag. Uwzględnione zostały uwagi dotyczące działek ewidencyjnych nr 349/11 oraz 332/31, 332/32 obręb Pęcłin. W pierwszym przypadku uznano zasadność wyłączenia działki z granic planu w celu umożliwienia realizacji inwestycji obejmującej również nieruchomość położoną poza granicami opracowania, dla której wydano decyzję o warunkach zabudowy. W drugim przypadku uwaga została uwzględniona z uwagi na istotne różnice pomiędzy ustaleniami projektu planu a parametrami wynikającymi z obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy, w szczególności w zakresie przebiegu linii zabudowy od strony cieku wodnego „Dopływ spod Pęcłina”.

Nieuwzględnione zostały uwagi dotyczące wyłączenia z obszaru planu działek nr 349/10 oraz 349/9 obręb Pęcłin, ponieważ uznano, że realizacja planowanych inwestycji będzie możliwa również na podstawie ustaleń projektowanego planu miejscowego. Nie uwzględniono także uwagi dotyczącej ograniczenia możliwości realizacji usług na terenie 13MNW, wskazując, że projekt planu nie dopuszcza wolnostojącej zabudowy usługowej, natomiast możliwość wydzielania lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wynika bezpośrednio z obowiązujących przepisów Prawa budowlanego.

Wszystkie uwagi zostały rozpatrzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego, interesu publicznego i ochrony praw właścicieli nieruchomości objętych projektem planu miejscowego.

Na tym protokół zakończono.

Protokół zawiera 1 stronę.

Wiązowna, dnia 18.05.2026 r.

WÓJT
Janusz Budny

.....
(podpis Wójta Gminy Wiązowna)

Protokół ze spotkania otwartego z dnia 18 marca 2026 r. w ramach konsultacji społecznych prowadzonych w dniach od 4 marca 2026 r. do 3 kwietnia 2026 r. dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pęclicz Południowy”

I. Podstawa prawna przeprowadzenia spotkania

Spotkanie otwarte zostało przeprowadzone w ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pęclicz Południowy”, prowadzonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności przepisów dotyczących prowadzenia konsultacji społecznych w procedurze sporządzania aktu planowania przestrzennego.

II. Termin konsultacji społecznych i spotkania otwartego

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pęclicz Południowy” były prowadzone w dniach od 4 marca 2026 r. do 3 kwietnia 2026 r. Spotkanie otwarte stanowiło jedną z form konsultacji społecznych przewidzianych w ramach procedury planistycznej.

Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 18 marca 2026 r. od godz. 16:30 w sali konferencyjnej Urzędu Gminy Wiązowna.

III. Forma i miejsce spotkania

Spotkanie zostało przeprowadzone w formie otwartego spotkania konsultacyjnego z mieszkańcami i interesariuszami projektu planu miejscowego. Celem spotkania było przedstawienie głównych założeń projektu planu miejscowego, omówienie proponowanych rozwiązań przestrzennych oraz umożliwienie uczestnikom zadawania pytań i zgłaszania uwag do projektu dokumentu. Spotkanie miało charakter publiczny i było elementem ustawowej procedury konsultacyjnej.

IV. Uczestnicy spotkania

W spotkaniu uczestniczyli:

- Zastępczyni Wójta Gminy Wiązowna,
- projektant miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- pracownicy Wydziału Planowania Przestrzennego,
- mieszkańcy, radni gminni oraz właściciele nieruchomości położonych na obszarze objętym projektem planu miejscowego.

W spotkaniu otwartym poza projektantem oraz przedstawicielami Urzędu Gminy wzięło udział 5 zainteresowanych osób.

Podczas otwarcia spotkania przedstawiono uczestnikom osoby prowadzące konsultacje oraz poinformowano o nagrywaniu spotkania wyłącznie na potrzeby sporządzenia protokołu.

V. Przedmiot spotkania

Przedmiotem spotkania było omówienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pęclicz Południowy”, obejmującego obszar położony w rejonie ulic

Zamkowej i Gościniec w miejscowości Pęcłin. Projekt planu dotyczy przede wszystkim określenia zasad zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz częściowo zabudowę usługową, a także ustalenia zasad obsługi komunikacyjnej i ochrony terenów związanych z ciekami wodnymi.

VI. Przebieg spotkania

Spotkanie rozpoczęło się od przedstawienia celu konsultacji społecznych oraz omówienia znaczenia sporządzanego planu miejscowego w kontekście reformy systemu planowania przestrzennego i sporządzanego planu ogólnego gminy. Wskazano, że uchwalenie planu miejscowego umożliwi dalszy rozwój funkcji mieszkaniowej na analizowanym obszarze oraz pozwoli na uwzględnienie tych terenów w planie ogólnym gminy.

Następnie projektant planu przedstawił główne założenia projektu planu miejscowego, obejmujące:

- przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- możliwość realizacji zabudowy usługowej wzdłuż ulicy Zamkowej,
- zasady lokalizacji usług wbudowanych w budynki mieszkalne,
- projektowany układ komunikacyjny,
- przebieg dróg publicznych i planowanych poszerzeń,
- podstawowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenów.

Omówiono również ustalone parametry urbanistyczne, w tym:

- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 1200 m²,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 70%,
- maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 20%,
- maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,4,
- maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 10 m.

Znaczną część spotkania poświęcono zagadnieniom związanym z przebiegiem cieków wodnych przez obszar planu. Wyjaśniono, że jeden z cieków został zakwalifikowany jako rzeka, co skutkuje koniecznością zachowania 20-metrowej odległości zabudowy od jego brzegów zgodnie z przepisami dotyczącymi Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Omówiono również zasady sytuowania zabudowy w pobliżu rowów melioracyjnych oraz możliwość wykonywania przepustów umożliwiających dostęp do nieruchomości.

W trakcie spotkania mieszkańcy zadawali pytania dotyczące:

- możliwości zabudowy konkretnych działek,
- przebiegu linii zabudowy,
- odległości budynków od cieków wodnych i rowów,
- możliwości podziału nieruchomości,
- planowanej realizacji kanalizacji sanitarnej,
- skutków wejścia planu miejscowego w życie,

- zasad naliczania renty planistycznej,
- dalszego harmonogramu procedury planistycznej.

Przedstawiciele gminy oraz projektant planu udzielali uczestnikom szczegółowych wyjaśnień dotyczących zgłaszanych kwestii, wskazując m.in. na:

- możliwość dalszej realizacji inwestycji mieszkaniowych zgodnie z ustaleniami planu,
- zasady obowiązywania opłaty planistycznej,
- przewidywany harmonogram uchwalenia planu miejscowego,
- możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 3 kwietnia 2026 r.

VII. Informacje przekazane uczestnikom

Uczestnicy spotkania zostali poinformowani o:

- możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego do dnia 3 kwietnia 2026 r.,
- obowiązku składania uwag na formularzach określonych przepisami prawa,
- dostępności formularzy w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna,
- możliwości udziału w konsultacjach poprzez ankietę internetową,
- przewidywanym dalszym przebiegu procedury planistycznej i możliwości skierowania projektu planu pod obrady Rady Gminy.

VIII. Wnioski ze spotkania

Spotkanie przebiegło w spokojnej i rzeczowej atmosferze. Uczestnicy aktywnie uczestniczyli w dyskusji, zgłaszając pytania i uwagi dotyczące projektowanych rozwiązań przestrzennych. Największe zainteresowanie mieszkańców dotyczyło ograniczeń związanych z przebiegiem cieków wodnych, możliwości zabudowy poszczególnych nieruchomości oraz planowanej infrastruktury technicznej. Przedstawione wyjaśnienia pozwoliły uczestnikom uzyskać szczegółowe informacje dotyczące projektu planu oraz dalszego przebiegu procedury planistycznej.

IX. Zakończenie spotkania

Po wyczerpaniu pytań uczestników spotkanie zostało zakończone. Jednocześnie przypomniano o możliwości dalszego składania uwag do projektu planu miejscowego do dnia 3 kwietnia 2026 r. zgodnie z obowiązującą procedurą konsultacyjną.

Protokół zawiera 3 ponumerowane strony.

Wiązowna, dnia 18.03.2026

Główny Specjalista

Piotr Kamiński

(podpis Głównego Specjalisty)

WOJCI
Janusz Budny

(podpis Wójty Gminy Wiązowna)

Protokół z przeprowadzenia ankiet podczas konsultacji społecznych prowadzonych w dniach od 04 marca 2026 r. do 03 kwietnia 2026 r. dotyczący projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pęclicin Południowy”

Ankieta w postaci formularza internetowego udostępniona została:

- na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna bip.wiazowna.pl. (zakładka: PLANOWANIE PRZESTRZENNE > Rejestr Urbanistyczny > Procedury planistyczne > Pęclicin Południowy)
- na stronie internetowej Urzędu Gminy Wiązowna (tuwiazowna.pl)
- w przypadku braku możliwości wypełnienia ankiety w formie elektronicznej, istniała możliwość jej uzupełnienia wspólnie z pracownikiem Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Gminy Wiązowna – w Biurze Obsługi Mieszkańca Urzędu Gminy Wiązowna (w terminie prowadzenia konsultacji społecznych i godzinach pracy urzędu).

W terminie określonym w ogłoszeniu o konsultacjach społecznych wypełniono 3 ankiety od interesariuszy. Poniżej znajduje się treść ankiety oraz zastawienie wyników.

1. Wiek

- ☐ poniżej 18
- ☐ 18-25
- ☐ 26-60
- ☐ powyżej 60

2. Sytuacja zawodowa

- ☐ uczę się lub studiuje
- ☐ pracuję
- ☐ emeryt, rencista
- ☐ nie pracuję

3. Czy wie Pani/Pan, czym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i do czego służy?

- ☐ tak
- ☐ nie
- ☐ coś słyszałam/em, ale nie wiem do końca

4. Czy projekt planu miejscowego obejmuje Pani/Pana nieruchomość?

- ☐ tak
- ☐ nie

5. W jaki sposób jest Pani/Pan związana/y z omawianym obszarem?

- ☐ właściciel nieruchomości
- ☐ miejsce zamieszkania/bliskie sąsiedztwo
- ☐ miejsce pracy

- ☐ korzystam tutaj z usług
- ☐ jestem zainteresowany kupnem działki na tym terenie
- ☐ Inne:

6. Z jakiego źródła dowiedział/a się Pan/Pani o przystąpieniu do konsultacji społecznych planu miejscowego?

- ☐ ogłoszenie wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Wiązowna
- ☐ ogłoszenie zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna
- ☐ ogłoszenie w prasie lokalnej (Przegląd Otwocki)
- ☐ ogłoszenie na głównej stronie internetowej Gminy Wiązowna (www.tuwiazowna.pl)
- ☐ rozmowa z pracownikiem Urzędu
- ☐ rozmowa z radnym / sołtysem
- ☐ Inne:

7. Czy złożył/a Pani/Pan wniosek lub złożył/a Pani/Pan uwagę do sporządzanego planu?

- ☐ tak
- ☐ nie
- ☐ jeszcze nie wiem

8. Jakie Pani/Pana zdaniem problemy występują obecnie na obszarze objętym sporządzanym planem?

- ☐ mało rozwinięta infrastruktura techniczna
- ☐ słabo rozwinięty układ dróg publicznych
- ☐ zbyt mało chodników lub ścieżek rowerowych
- ☐ długie i wąskie drogi dojazdowe do działek utrudniające zawracanie i mijanie się pojazdów
- ☐ zbyt mało zieleni publicznej
- ☐ braki w zakresie usług podstawowych (np. sklep spożywczy, fryzjer, apteka, gastronomia)
- ☐ problem z zagospodarowaniem wód opadowych
- ☐ nie mam zdania
- ☐ Inne:

9. Jakie kwestie Pani/Pana zdaniem powinien rozwiązać przedstawiony plan miejscowy?

- ☐ zmiana funkcji terenu (np. przeznaczenie na cele budowlane)
- ☐ zmiana wskaźników zabudowy (np. wysokość, powierzchnia zabudowy, kąt nachylenia dachu)
- ☐ poprawa infrastruktury drogowej publicznej (np. budowa chodników, dróg rowerowych, oświetlenie)
- ☐ rozbudowa i budowa infrastruktury technicznej (rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej)
- ☐ zagospodarowanie wód opadowych
- ☐ wyznaczenie nowych dróg publicznych
- ☐ poszerzenie istniejących dróg dojazdowych
- ☐ nie mam zdania
- ☐ Inne:

10. Czy zależy Panu/Pani na szybkim uchwaleniu przedmiotowego planu?

- ☐ tak
- ☐ nie
- ☐ nie mam zdania

11. Czy rozwiązania komunikacyjne (układ i parametry układu drogowego) zaproponowane w planie odpowiadają Pani/Pana oczekiwaniom?

- ☐ tak
- ☐ nie
- ☐ nie mam zdania

12. Jeśli nie, proszę wyjaśnić, dlaczego rozwiązania komunikacyjne nie odpowiadają Pani/Pana oczekiwaniom? Jakie inne rozwiązania komunikacyjne mogłyby być zastosowane na analizowanym terenie?

13. Czy weźmie Pani/Pan udział w spotkaniu otwartym zorganizowanym w Urzędzie Gminy Wiązowna w ramach konsultacji społecznych projektu planu?

- ☐ zdecydowanie tak
- ☐ raczej tak
- ☐ zdecydowanie nie
- ☐ nie wiem

UDZIELONE ODPOWIEDZI

1. Wiek

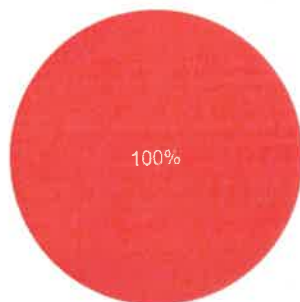
3 odpowiedzi



- poniżej 18
- 18-25
- 26-60
- powyżej 60

2. Sytuacja zawodowa

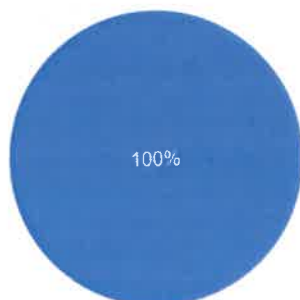
3 odpowiedzi



- uczę się lub studiuje
- pracuję
- emeryt, rencista
- nie pracuję

3. Czy wie Pani/Pan, czym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i do czego służy?

3 odpowiedzi

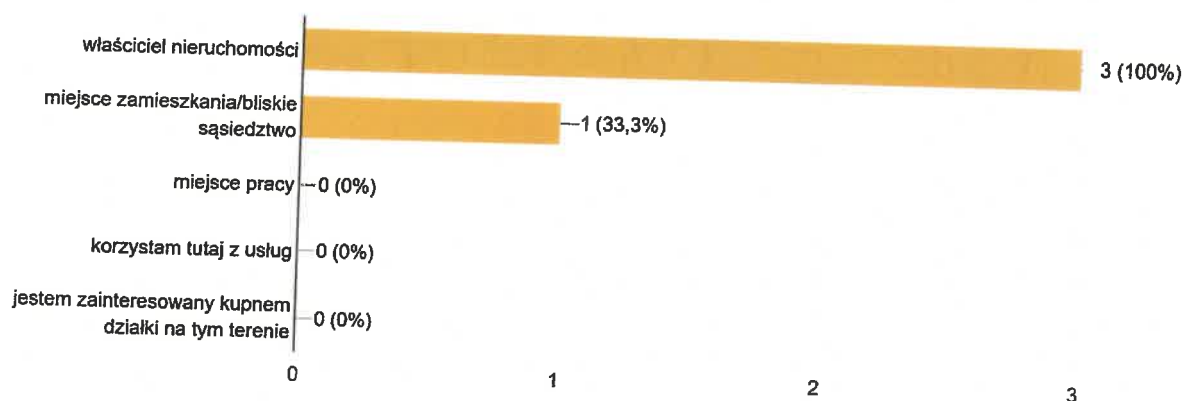


- tak
- nie
- coś słyszałam/em, ale nie wiem do końca

4. Czy projekt planu miejscowego obejmuje Pani/Pana nieruchomość?
3 odpowiedzi

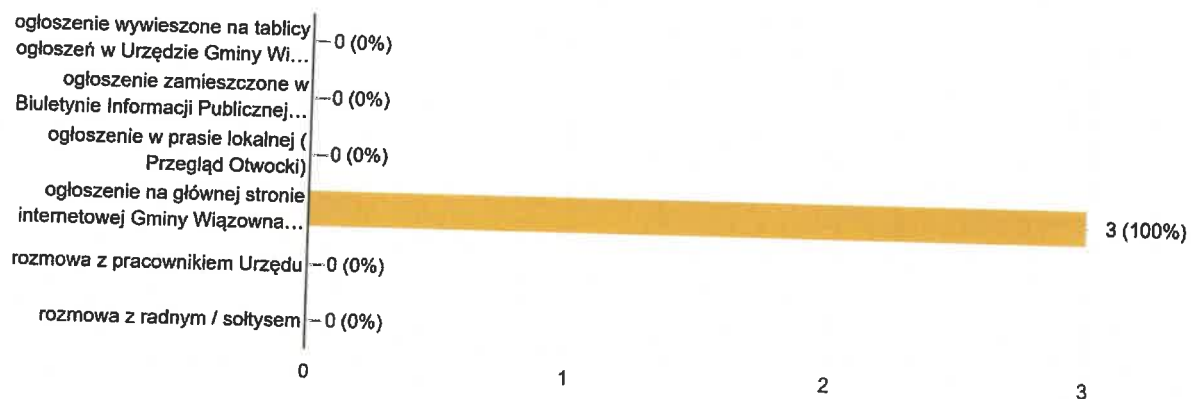


5. W jaki sposób jest Pani/Pan związana/y z omawianym obszarem?
3 odpowiedzi



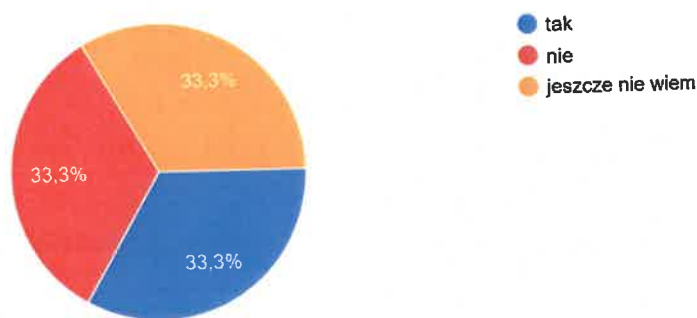
6. Z jakiego źródła dowiedział/a się Pan/Pani o przystąpieniu do konsultacji społecznych planu miejscowego?

3 odpowiedzi



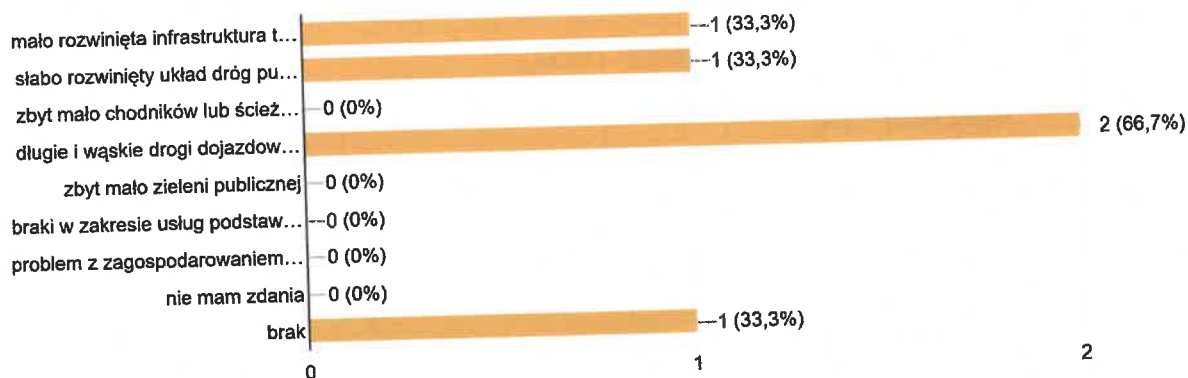
7. Czy złożył/a Pani/Pan wniosek lub złoży Pani/Pan uwagę do sporządzanego planu?

3 odpowiedzi



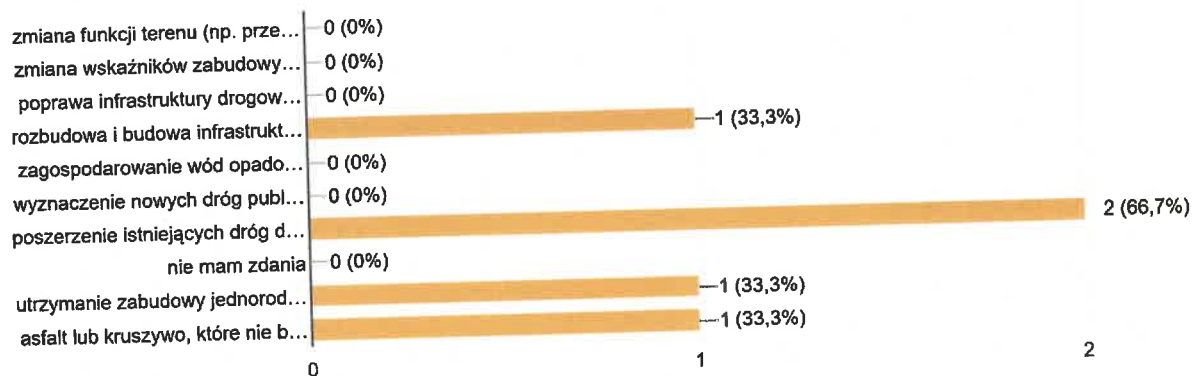
8. Jakie Pani/Pana zdaniem problemy występują obecnie na obszarze objętym sporządzanym planem?

3 odpowiedzi

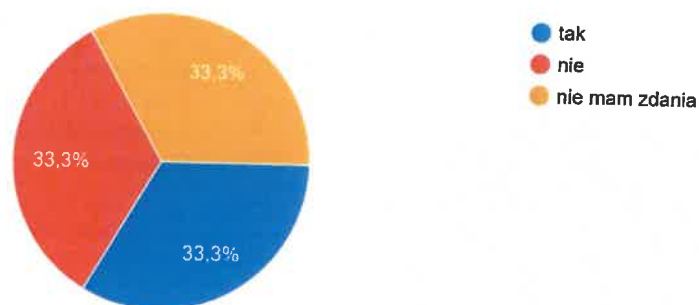


9. Jakie kwestie Pani/Pana zdaniem powinien rozwiązać przedstawiony plan miejscowy?

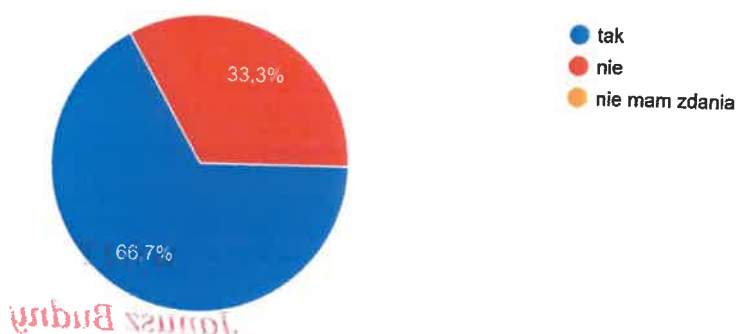
3 odpowiedzi



10. Czy zależy Panu/Pani na szybkim uchwaleniu przedmiotowego planu?
3 odpowiedzi



11. Czy rozwiązania komunikacyjne (układ i parametry układu drogowego) zaproponowane w planie odpowiadają Pani/Pana oczekiwaniom?
3 odpowiedzi



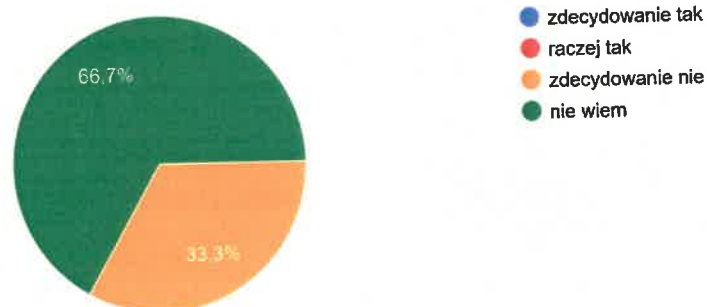
12. Jeśli nie, proszę wyjaśnić, dlaczego rozwiązania komunikacyjne nie odpowiadają Pani/Pana oczekiwaniom? Jakie inne rozwiązania komunikacyjne mogłyby być zastosowane na analizowanym terenie?

1 odpowiedź

Poszerzenie dróg dojazdowych, położenie asfaltu lub zastosowanie kruszywa niepyłastego, które uzupełni ubytki/dziury i nie spowoduje szybkiego przemieszczania/wyptukiwania kruszywa podczas deszczu i ponownego powstawania dziur

13. Czy weźmie Pani/Pan udział w spotkaniu otwartym zorganizowanym w Urzędzie Gminy Wiązowna w ramach konsultacji społecznych projektu planu?

3 odpowiedzi



Protokół zawiera 8 ponumerowanych stron.

Wiązowna, dnia 18.05.2026 r.

Główny Specjalista
Piotr Kominek
Piotr Kominek

(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT
Janusz Budny
Janusz Budny

(podpis Wójta Gminy Wiązowna)