Projekt

z dnia 19 maja 2026 r.
Zatwierdził Wójt Gminy Wiązowna Janusz Budny

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 26 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Kąck, Pęclin Sosnowa - Wierzbowa”

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 poźn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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) oraz uchwałą nr 137.LXXII.2023 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Kąck, Pęclin Sosnowa - Wierzbowa”, oraz w związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr WP-I.4131.39.2026 z dnia 26.02.2026, 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. „Kąck, Pęclin Sosnowa - Wierzbowa”, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na 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 na rysunku planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej lub osi przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV 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 niepełnosprawnych;

4) **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, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych, pomieszczeń technicznych i magazynowych;

5) **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie liczbowo-literowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie, a liczby kolejny teren z danego rodzaju przeznaczenia;

6) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności służących zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi tj. metodami, dla których cechami charakterystycznymi jest automatyzacja procesów produkcji oraz złożony cykl produkcyjny.

§ 3. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

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

13) 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 rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

10) 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;

11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

12) 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;

13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) wymiarowane odległości w metrach;

5) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV;

6) przeznaczenie terenu wyrażone za pomocą symboli.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne występujące na części graficznej planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami 1MNW-U, 2MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

2. 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. 1. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

1) lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 10 uchwały;

2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 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, kamienia, blachy cynkowej, cynkowo-tytanowej, miedzianej;

3) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówko podobnym z uwzględnieniem pkt 5;

4) nakaz stosowania kolorystyki dachów pochyłych spośród odcieni kolorów: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i grafitowego;

5) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin lub dachy solarne lub 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.

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

3. 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.

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

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

6. Ustala się ochronę przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem MNW-U jako terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

7. 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. 7 uchwały.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych Wskazuje się, że cały obszar 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 najwyższych napięć 400 kV, o szerokości 70 m, po 35 m od osi linii wskazanej na części graficznej planu.

2. W pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV obowiązuje:

1) nakaz lokalizowania budynków, zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy;

2) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;

3) 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 występowanie rowów melioracyjnych nieoznaczonych w części graficznej planu, dla których ustala się nakaz zachowania ciągłości przepływu wód z możliwością przebudowy i zabudowy w przypadku kolizji z projektowaną zabudową.

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 oznaczonych symbolami 1MNW-U i 2MNW-U – 2000 m^2.

2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-U i 2MNW-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. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów MNW-U z dróg położonych poza granicami planu, które zapewniają połączenie obszaru planu z lokalnym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych niewskazanych na części graficznej planu o minimalnej szerokości 6 m.

3. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

1) zapewnienie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;

2) wskaźniki minimalnej liczby stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska na lokal mieszkalny,

   b) dla usług z zakresu handlu – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

   c) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m^2 powierzchni użytkowej usług.

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. W terenach oznaczonych symbolami MNW-U dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

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

1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej o średnicy nie mniejszej niż 100 mm, zasilanych z ujęć wody położonych poza obszarem planu;

2) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

4. **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 ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów 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.

5. **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) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe linie podziemne;

4) obowiązek budowy nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako podziemnych z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako napowietrznych wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości lokalizacji sieci w formie podziemnej;

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 100kW,

b) wykorzystujących energię wiatru o mocy zainstalowanej nie większej niż 3kW;

7) nie dopuszcza się zasilania obiektów budowlanych z instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących: biomasę, biogaz lub biopłyny;

6. **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.

7. **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.

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

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

§ 14. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1MNW-U oraz 2MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, rozumiany jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi.

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

3. Ustala się przeznaczenie wykluczone dla terenów, o których mowa w ust. 1 – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4. Ustala się wskaźniki zagospodarowania, dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 63%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2;

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 i usługowych – 2;

4) geometria dachów budynków – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2 z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 5:

   a) pod drogę wewnętrzną,

   b) pod urządzenia infrastruktury technicznej

   c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 5,

   d) w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z części graficznej planu wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających do tego pasa drogi, jedynie w sytuacji braku możliwości spełnienia warunku określonego w pkt 5.

7) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne położone poza obszarem planu.

6. 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%.

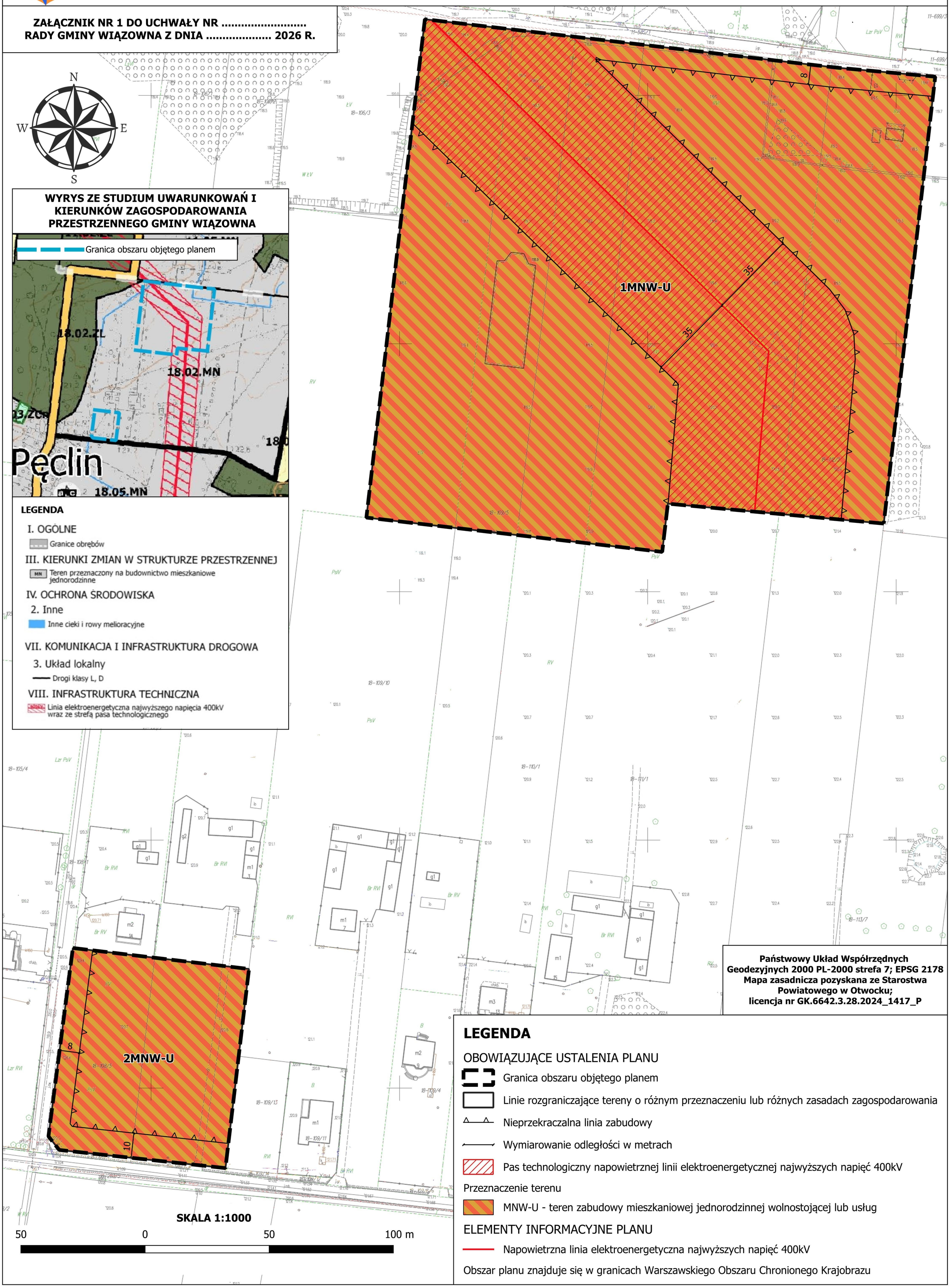
Rozdział 10.
Ustalenia końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN."KĄCK, PĘCLIN SOSNOWA-WIERZBOWA" - CZĘŚĆ GRAFICZNA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY WIĄZOWNA Z DNIA ..... 2026 R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA

LEGENDA

I. OGÓLNE

Granice obrębów

III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

MN Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne

IV. OCHRONA ŚRODOWISKA

2. Inne

Inne cieki i rowy melioracyjne

VII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA

3. Układ lokalny

Drogi klasy L, D

VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400kV wraz ze strefą pasa technologicznego

Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000 PL-2000 strefa 7; EPSG 2178
Mapa zasadnicza pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Otwocku;
licencja nr GK.6642.3.28.2024_1417_P

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV

Przeznaczenie terenu

- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- Napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400kV

Obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 26 maja 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 2026 r. poz. 538) 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 sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz oświetlenia dróg gminnych.

§ 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 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.

2. 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 26 maja 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego (ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę).

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Kąck, Pęclin Sosnowa – Wierzbowa" został sporządzony w następstwie Uchwały nr 137.LXXII.2023 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 listopada 2023 r.

Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni około 4,6 ha przedstawiony na załączniku nr 1 do uchwały, dla którego rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr WP-I.4131.39.2026 z dnia 26 lutego 2026 r. została stwierdzona w części nieważność uchwały Nr 6.XXI.2026 Rady Gminy Wiązowna z 27 stycznia 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Kąck, Pęclin Sosnowo-Wierzbowa".

Teren objęty planem w całości mieści się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Od północy, wschodu i zachodu obszar planu okalają zwarte skupiska leśne, ale co istotne, na samym obszarze planu nie występują grunty rolne chronione klas I-III ani użytki leśne.

W obszarze planu nie występują obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytki w tym krajobrazy kulturowe. Obowiązuje natomiast ochrona przypadkowych odkryć archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Plan miejscowy zgodny jest z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna uchwalonego uchwałą nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. 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. Studium umożliwia wprowadzenie nowych terenów zabudowy, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców, właścicieli gruntów jak i Wójta Gminy Wiązowna.

Obszary objęte planem zlokalizowane są przy drogach publicznych, które jednocześnie zapewniają obsługę komunikacyjną działek przeznaczonych pod zabudowę.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy Wiązowna Uchwały Nr 137.LXXII.2023 z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kolejno:

- ogłoszono dnia 20.03.2024 w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej, na stronie internetowej gminy oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,

- sporządzono projekt planu miejscowego z uzasadnieniem oraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- wystąpiono o uzgodnienie projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

- ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych

- przeprowadzono konsultacje społeczne, których podsumowanie stanowi raport z konsultacji społecznych, a następnie wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z tych konsultacji,

- przedstawiono radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z raportem z konsultacji społecznych,

- Rada Gminy Wiązowna dnia 27 stycznia 2026 r. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Kąck, Pęclin Sosnowa-Wierzbowa”,

- Wojewoda Mazowiecki wydał rozstrzygnięcie nadzorcze nr WP-I.4131.39.2026 z dnia 26 lutego 2026 r. dla dwóch terenów oznaczonych symbolami MNW-U

- Przedłożono Radzie Gminy Wiązowna projekt planu w zakresie terenów które uprzednio otrzymały rozstrzygnięcie nadzorcze.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy w celu ochrony walorów środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych przed zbyt intensywną urbanizacją;

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin** poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez ochronę przypadkowych odkryć archeologicznych;

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz umożliwienie połączenia obszarów opracowania z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym;

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez wykorzystanie istniejących urządzonych dróg publicznych zapewniających obsługę komunikacyjną działek budowlanych, jak również kontynuację zabudowy w obszarach częściowo zabudowanych, wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej;

7) **prawo własności** poprzez opracowanie planu miejscowego zgodnie ze złożonymi wnioskami w miejscach gdzie było to możliwe;

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

9) **potrzeby interesu publicznego** ustalając zasady zagospodarowania pozostające w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej gminy, a także obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o konsultacjach społecznych,

b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130.), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez dopuszczenie w planie miejscowym możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowych;

14) **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** poprzez brak terenów umożliwiających realizację zakładów o zwiększonym ryzyku poważnej awarii;

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

a)wyznaczenie terenów budowlanych przy wykształconym systemie komunikacyjny

gminy, jednocześnie przy dążeniu do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

b)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom

maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych poprzez wykorzystanie dróg zlokalizowanych poza obszarem planu przy jego granicy umożliwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

d)wskazanie terenów rozwoju zabudowy w nawiązaniu do zapisów dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wejście w życie ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość rozwoju i zagospodarowania terenów dotychczas niezagospodarowanych, a częściowo uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej.

Z uchwały nr 30.VI.2019 z dnia 26.03.2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika potrzeba realizacji planów miejscowych, dla obszarów wynikających z bieżących wniosków mieszkańców, inwestorów, Wójta oraz Rady Gminy Wiązowna. Analiza zasadności o przystąpieniu wykazała konieczność przystąpienia do sporządzania planu miejscowego pn. „Kąck, Pęclin Sosnowa – Wierzbowa”. Wobec powyższego korzystne jest przyjęcie niniejszego planu miejscowego, co jest zgodne z wynikami oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a jego uchwalenie stanowi wyraz kontynuacji polityki przestrzennej gminy.

Uchwalenie planu miejscowego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, jak również na demografię Gminy Wiązowna. Pomimo nakładów finansowych jakie gmina może ponieść na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, po zainwestowaniu przedmiotowych terenów budowlanych zwiększą się dochody z podatku od nieruchomości. W przypadku podziałów nieruchomości, sprzedaży oraz podatku od czynności cywilnoprawnych również przewiduje się wpływy do budżetu gminy. Prognoza skutków finansowych

uchwalenia planu uszczegóławia wyżej wymienione prognozy związane z wydatkami i dochodami gminy w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Biorąc pod uwagę powyżej przedstawione uzasadnienie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zasadne, stanowi wyraz woli Rady Gminy Wiązowna względem kształtowania przestrzeni w obszarze gminy. Powyższe wpisuje się w instytucję tzw. władztwa planistycznego gminy i jest przejawem racjonalnego gospodarowania przestrzenią gminy.