

Projekt

z dnia 3 czerwca 2026 r.
Zatwierdził Wójt Gminy Wiązowna Janusz Budny

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 10 czerwca 2026 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 14 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna część A, przyjętego uchwałą nr 114.LV.2022 Rady Gminy Wiązowna z dnia 27 października 2022 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 grudnia 2012 r. pozycja 12889.

2. Zmiana planu miejscowego obejmie wyłącznie część tekstową uchwały, o której mowa w ust. 1 i obejmować będzie zmiany wskaźników kształtowania zabudowy, w części dotyczącej geometrii dachów.

§ 2. Granice obszaru objętego projektem zmiany planu odpowiadają granicom obowiązującego planu miejscowego i przedstawione są na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Załącznik do uchwały nr
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 10 czerwca 2026 r.



Uzasadnienie

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

I. OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ

Obszar obowiązującego planu miejscowego podlegającego zmianie zajmuje powierzchnię około 7,95 ha. Położony jest w południowej części obrębu ewidencyjnego Kąck przy zbiegu ulic Sosnowej i Nizinnej. Plan miejscowy, w dominującym zakresie, ustala na tym obszarze tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MNU). Uzupełnieniem dla wspomnianego przeznaczenia są tereny przeznaczone pod układ komunikacyjny.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Obszar objęty analizą to teren o małej intensywności zabudowy. W najbliższym czasie prognozuje się stopniową zabudowę kolejnych działek budowlanych. Omawiany obszar położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W obszarze planu występują także stanowiska archeologiczne, dla których wyznaczono wspólną strefę ochrony konserwatorskiej.

III. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Zmiana planu miejscowego ma stanowić fragmentaryczną zmianę części tekstowej uchwały nr 114.LV.2022 Rady Gminy Wiązowna z dnia 27 października 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna część A, w szczególności § 16 ust. 3) pkt b) oraz § 17 ust. 5) pkt b). Zmiana planu ma dotyczyć wyłącznie części tekstowej uchwały, a zatem część graficzna obowiązującego planu nie ulegnie zmianie.

Opracowanie zmiany planu stworzy możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej, dopuszczając realizację dachów płaskich jako elementu współczesnej architektury, który może być estetycznie zintegrowany z otoczeniem.

Obecne zapisy planu miejscowego dopuszczają realizację budynków mieszkalnych, jedynie o dachach dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci

dachowych w przedziale 12° - 45°. Dopuszczenie realizacji dachów płaskich poszerzy możliwość wyboru rozwiązań projektowych, będzie również odpowiadać ustaleniom w zakresie geometrii dachów, w nowo przyjmowanych planach miejscowych.

Zakres i poziom dopuszczeń określony zostanie na dalszym etapie sporządzania planu miejscowego.

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

W zakresie przeznaczenia terenu zmieniany plan jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Wiązowna nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., zmienionym uchwałą nr 66.LIV.2014 z dnia 28 maja 2014 r., Uchwałą nr 127.XVI.2015 z dnia 30 października 2015 r., uchwałą nr 205.LI.2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz uchwałą nr 107.LIX.2018 z dnia 28 sierpnia 2018 r. Przewidywane rozwiązania zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna.

V. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Opracowanie zmiany planu pozwoli na rozwój zabudowy mieszkaniowej, zmniejszając ograniczenia w zakresie geometrii dachów. Zapisy zmiany planu będą dostosowane do aktualnych trendów występujących w budownictwie oraz oczekiwań właścicieli nieruchomości. Po przyjęciu zmiany planu przewiduje się, że nastąpi zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej działek, co przełoży się na wartość gruntów.

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