

**UCHWAŁA NR 139.LXXII.2023  
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 28 listopada 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
pn. "Wola Karczewska – Doliny Świdra, Glinianka – Szkolna"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w związku z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. ) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Karczewska – Doliny Świdra, Glinianka – Szkolna”.

2. Granicę obszaru objętego planem ilustruje załącznik do uchwały, sporządzony w skali 1:7500.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

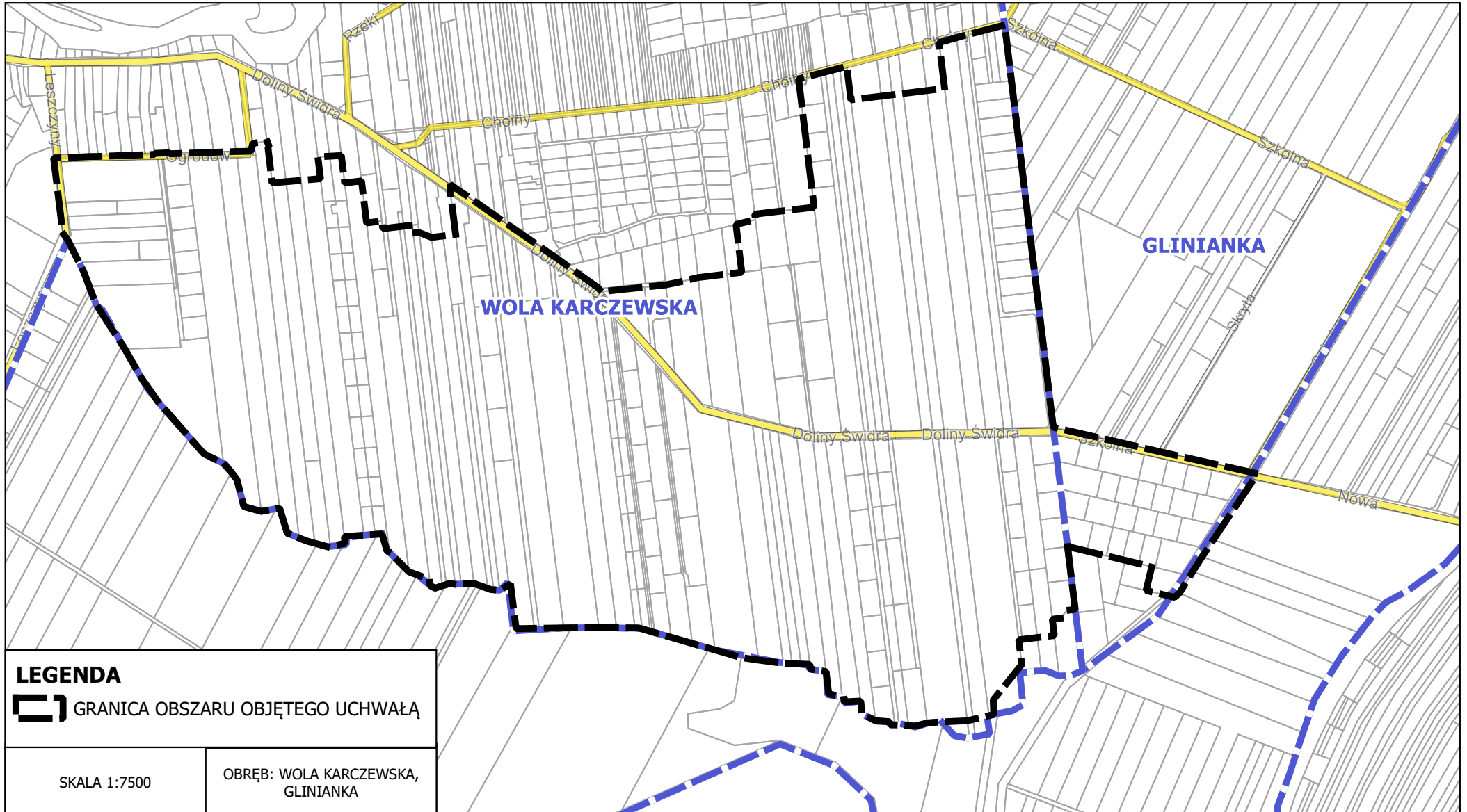
**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

**Andrzej Cholewa**



Załącznik do uchwały Nr 139.LXXII.2023  
Rady Gminy Wiązowna  
z dnia 28 listopada 2023 r.



## UZASADNIENIE

W oparciu o obowiązek wynikający z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do 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 wskazany do objęcia planem miejscowym zajmuje powierzchnię ok. 85 ha i położony jest we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Wola Karczewska oraz obejmuje niewielki fragment obrębu ewidencyjnego Glinianka (4 ha). Teren opracowania ograniczony jest od południa w przeważającej części gruntami zalesionymi natomiast od północy istniejącą zabudową miejscowości Wola Karczewska.

Według ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, analizowany obszar znajduje się w granicach terenów funkcjonalnych, przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.

### II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Analizowany obszar w większości jest niezabudowany, a istniejąca zabudowa ma głównie charakter rozproszony – są to pojedyncze budynki mieszkalne zlokalizowane wzdłuż ul. Doliny Świdra, ul. Leszczyny oraz ul. Szkolnej.

Obsługa komunikacyjna terenu jest zapewniona głównie przez ul. Doliny Świdra oraz ul. Szkolna – to droga gminna nr 270859W (dawna droga powiatowa). W zachodniej części planu, przebiega niewielki fragment drogi powiatowej nr 270859W (ul. Leszczyny). W pozostałej części obszar analizowany pozbawiony jest właściwego dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej układu drogowego.

W obszarze opracowania nie występują grunty rolne klas I-III, obszar ten cechują grunty najniższych klas bonitacyjnych – głównie grunty klas IV i V, na których w nielicznych terenach występują zadrzewienia. W obszarze opracowania nie występują grunty ewidencyjnie leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Omawiany obszar leży w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a część w granicach strefy ochrony urbanistycznej WOChK.

Na terenie objętym sporządzanym planem, jedynie częściowo występują podstawowe sieci uzbrojenia technicznego (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna). Przez teren planu przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV relacji Mińsk Mazowiecki – Wola Karczewska.

### III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Cały obszar poddany analizie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do 31.12.2003 r. obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Nr 25/V/94 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Stoł. Warszawy. Nr 22, poz. 193 z dnia 30.11.1994 r.).

W granicach obszaru objętego opracowaniem ustalenia planu ogólnego wskazywały następujące główne przeznaczenia:

1) tereny rolne nie wyłączone planem z zabudowy kubaturowej, udostępniane pod inwestowanie związane z działalnością rolniczą - grupy symboli RP z indeksami minimalnej powierzchni,

2) tereny rolne nie wyłączone planem z zabudowy kubaturowej, udostępniane pod inwestowanie związane z działalnością rolniczą, adaptacja – do czasu uzyskania odpowiednich zgód na zmianę przeznaczenia – obecnego użytkowania gruntów ewidencyjnie leśnych - grupy symboli RP z indeksem L oraz indeksami minimalnej powierzchni (w granicach obszaru przeznaczonego do objęcia planem, grunty ewidencyjnie leśne nie występują),

3) tereny rolne przeznaczone wyłącznie pod uprawy polowe bez możliwości realizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem gospodarstw rolnych w całości objętych tym ustaleniem – RP, RPo.

Układ komunikacyjny oparty był przede wszystkim na drodze lokalnej układu podstawowego oznaczoną symbolem 31.TD (obecna ul. Doliny Świdra).

#### **IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ**

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest stworzenie możliwości racjonalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej w obszarze o potencjale inwestycyjnym. Dopuszczenie zabudowy na tych terenach wymaga wytyczenia odpowiedniego układu komunikacyjnego. Z uwagi na fakt, że całość obszaru pozbawiona jest obecnie ustaleń planistycznych, opracowany dokument pozwoli określić jednolite zasady kształtowania nowej zabudowy. Istotnym zadaniem sporządzanego planu miejscowego będzie także wyznaczenie granic podstawowego układu komunikacyjnego, zapewniającego obsługę istniejących i przyszłych terenów inwestycyjnych.

Szczegółowe wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu zostaną określone na dalszym etapie sporządzania planu miejscowego – w sposób zapewniający zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium. Zakres sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA**

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, zatwierdzonym uchwałą Nr 85.XVI.2011 Rady Gminy Wiązowna 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., omawiany obszar znajduje się w zasięgu terenów inwestycyjnych, oznaczonych symbolami: 24.02.MN, 24.03.MN, 24.07.MN, 24.08.MN, 24.09.MN, 24.10.MN oraz 8.01MN przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług. Polityka komunikacyjna gminy, określona w Studium wskazuje również na konieczność zabezpieczenia terenów przeznaczonych na cele dróg publicznych o znaczeniu lokalnym. Przewidywane rozwiązania planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna.

#### **VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU**

Obszar objęty analizą stanowił będzie kontynuację polityki przestrzennej gminy w zakresie wyznaczania terenów pod zabudowę. Jest to obszar, na którym inwestowanie opiera się w dużej mierze na indywidualnych decyzjach administracyjnych – decyzjach o warunkach zabudowy. W ostatnich latach obserwuje się duży wzrost liczby wniosków o ustalenie warunków zabudowy w granicach omawianego obszaru. Zatem przystąpienie do opracowania planu miejscowego pozwoli na wypracowanie spójnych rozwiązań przestrzennych dla całego obszaru.

W przypadku omawianego terenu podstawową przyczyną opracowania planu miejscowego jest ustalenie racjonalnych zasad zagospodarowania w rejonie gminy, który obecnie pozbawiony jest planu miejscowego. Uchwalenie planu miejscowego daje możliwość opracowania spójnych parametrów nowej zabudowy, pozwalających na harmonijny i zrównoważony rozwój tego obszaru. Działania urbanistyczne ujęte w procedurę planistyczną pozwolą wypracować rozwiązania uwzględniając udział społeczny, co powinno umożliwić przyszłe zagospodarowanie w sposób przewidywalny dla mieszkańców. Celem planu jest także określenie podstawowego układu komunikacyjnego, pozwalającego na właściwą obsługę obecnych i przyszłych nieruchomości, dającego jednocześnie możliwość racjonalnego rozwoju gminnej sieci infrastruktury technicznej.

Za sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przemawiają także aspekty ekonomiczne. Opracowanie planu może potencjalnie wpłynąć na wzrost wartości nieruchomości położonych w tym rejonie. Przewiduje się, że uchwalenie planu miejscowego może w dłuższej perspektywie przynieść dodatkowe wpływy do budżetu Gminy z tytułu opłaty planistycznej czy wzrostu podatku od nieruchomości.

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 zasadne.

Przewodniczący Rady

**Andrzej Cholewa**