

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Aktywizacja Gospodarcza II”

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) *dalej „ustawa o pzp”*, w związku z art. 67 ust. 3 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.) *dalej „ustawa z dnia 7 lipca 2023 r.”* stwierdza się, że:

- 1) Opracowanie projektu planu zostało wszczęte uchwałą Nr 93.VI.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 listopada 2024 r., tj. po dniu 24 września 2023 r., będącym dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. Na mocy przepisów przejściowych do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.:
 - a) zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 tej ustawy, do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy Wiązowna, do opracowania i uchwalenia projektu planu, w tym do treści uzasadnienia sporządzanego na podstawie art. 15 ust. 1, stosuje się przepisy ustawy o pzp w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r.,
 - b) w związku z powyższym projekt planu i niniejsze uzasadnienie sporządzono z zastosowaniem art. 15 ust. 1 ustawy o pzp w brzmieniu sprzed nowelizacji, obejmującym sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o pzp, zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wpływ na finanse publiczne.
- 2) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Aktywizacja Gospodarcza II” – dalej „projekt planu” lub „opracowanie”:
 - a) obejmuje obszar o powierzchni ok. 23,23 ha, położony w zachodniej części obrębu ewidencyjnego nr 23 Wola Ducka, w gminie Wiązowna, stanowiący realizację uchwały Nr 93.VI.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Aktywizacja Gospodarcza II” (uchwała intencyjna), podjętej na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) w związku z art. 14 ust. 1 ustawy o pzp (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) – w brzmieniu obowiązującym na dzień jej podjęcia,
 - b) ma na celu dokonanie ustaleń planistycznych zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna, w brzmieniu uwzględniającym zmianę nr 8 przyjętą uchwałą Nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r., poprzez: ustalenie przeznaczenia produkcyjno-usługowego dla terenów wydzieleń planistycznych Studium oznaczonych symbolami 23.16.PU oraz 23.09.PU, wprowadzenie kompleksowego zakazu lokalizacji instalacji związanych z gospodarką odpadami, w tym instalacji do mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów oraz składowisk odpadów, wyznaczenie stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia oraz pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV, a także utrzymanie niewielkich powierzchniowo terenów leśnych jako terenów lasu, z uwagi na ich funkcję ochronną i krajobrazową,

c) obejmuje działki ewidencyjne nr: 31, 493–498, 30/2, 29/2, 28/2, 27, 26/6, 26/4, 25/2, 24/2, 23/2, 22/2, 21/2, 20/4, 19/3, 543/2, 19/11, 17/2, 18/2, 18/1 w obrębie Wola Ducka; od wschodu przylega do drogi ekspresowej S17, od północy graniczy z ulicą Gabriela Narutowicza, od południa i zachodu graniczy z terenami leśnymi. Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się z tzw. drogi serwisowej drogi S17. W stanie istniejącym na obszarze planu zlokalizowane są: wytwórnia betonu, zakład wulkanizacyjny, stacja paliw oraz obiekty byłej instalacji do mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych (MBP), wykreślonej z wykazu marszałka województwa; pozostałą część terenu stanowią grunty niezabudowane oraz tereny leśne. Na obszarze planu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – do 31.12.2003 r. obowiązywał plan ogólny, zatwierdzony uchwałą nr 25/V/94 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Stoł. Warszaw. nr 22, poz. 193 z dnia 30.11.1994 r.). W granicach obszaru objętego opracowaniem ustalenia planu ogólnego wskazywały następujące przeznaczenia: teren usług turystyki lub komunikacji z usługami towarzyszącymi, tereny rolne, tereny lasów.

d) obejmuje obszar, który niemal w całości – z wyjątkiem niewielkiego fragmentu przy granicy zachodniej - został zaliczony w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego do krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-318.79-124 (podtyp 3a – z przewagą siedlisk borowych) w rozumieniu art. 5 pkt 2e ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13 ze zm.); przez obszar planu przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia DN500 relacji Rembelszczyzna–Wronów i DN400 relacji Mory–Wola Karczewska oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Kozienice–Miłosna; obszar planu znajduje się w korytarzu Strategicznego Studium Lokalizacyjnego Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego,

e) obejmuje obszar, na którym nie występują zagrożenia powodziowe ani naturalne zagrożenia geologiczne; istniejące uwarunkowania obszaru, w tym uprzednie funkcjonowanie instalacji MBP, uzasadniają wprowadzenie w planie ustaleń wykluczających ponowną lokalizację działalności odpadowej na tym terenie,

f) został poprzedzony analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, sporządzoną na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy o pzp, która wykazała zgodność przewidywanych rozwiązań z kierunkami Studium oraz zasadność objęcia terenu procedurą planistyczną zamiast dopuszczenia jego zagospodarowania w drodze indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy; z uwagi na bezpośrednią lokalizację w granicach obszaru uciążliwych form zagospodarowania (instalacje związane z przetwarzaniem odpadów), sporządzenie planu miejscowego uznano za jedyny środek zapewniający ustalenie czytelnych zasad zagospodarowania terenu w ramach procedury poddanej ocenie społecznej i wykluczający niekontrolowane rozszerzanie funkcji gospodarki odpadami.

3) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o pzp:

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 6 i § 7 tekstu planu, w tym zasad kształtowania elewacji, lokalizacji budynków względem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz uwzględnienie granicy krajobrazu priorytetowego 14-318.79-124,

- b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8 tekstu planu, w szczególności zakazu lokalizacji przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami oraz nakazu utwardzenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem,
- c) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zrealizowano w ustaleniach § 8 ust. 1 pkt 7 i 8 (zakaz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej) oraz § 10 (strefy kontrolowane gazociągów i pas technologiczny linii 400 kV) tekstu planu,
- d) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zrealizowano poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów 1U-P i 2U-P umożliwiających prowadzenie działalności produkcyjnej, usługowej i magazynowo-logistycznej zgodnej z kierunkami Studium, z jednoczesnym wprowadzeniem ograniczeń chroniących tereny sąsiednie przed uciążliwościami związanymi z gospodarką odpadami,
- e) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej, zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 12 tekstu planu,
- f) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zapewnione poprzez: podanie do publicznej wiadomości w dniu 27 listopada 2024 r. informacji o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, zawiadomienie na piśmie z dnia 27 czerwca 2025 r. o przystąpieniu do sporządzania planu instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania, wyznaczenie terminu składania wniosków do dnia 29 sierpnia 2025 r., przekazanie projektu planu do uzgodnień i opiniowania w dniu 29 kwietnia 2026 r. oraz ponownie w dniach 2–3 lipca 2026 r. po wprowadzeniu poprawek, uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień instytucji i organów właściwych, w tym Zarządu Powiatu Otwockiego (uzgodnienie pozytywne postanowieniem nr 14/2026 z dnia 6 lipca 2026 r., po dwukrotnym uzgodnieniu negatywnym), a także zaopiniowanie projektu planu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Wiązownie,
- g) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem zrealizowano poprzez procedury wymagane ustawą o pzp oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym rozpatrzenie wniosków złożonych do projektu planu, w tym wniosków zbiorowych mieszkańców miejscowości sąsiadujących z obszarem planu,
- h) ze względu na brak uwarunkowań faktycznych, w projekcie planu nie wprowadzono wymagań dotyczących: ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony dóbr kultury współczesnej oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, wobec niewyznaczenia takich obszarów w Studium,
- i) przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych; rozstrzygnięcie w zakresie wykluczenia funkcji gospodarowania odpadami z obszaru planu stanowi wynik wyważenia interesu prywatnego właściciela nieruchomości, na której funkcjonowała dawna instalacja MBP, z interesem publicznym mieszkańców okolicznych miejscowości oraz stanowiskiem organów administracji publicznej i samorządowej, opowiadających się za ochroną terenu przed uciążliwościami związanymi z gospodarką odpadami,

- j) w projekcie planu do zabudowy przeznaczono teren o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, przystosowany do obsługi przez sieci infrastruktury technicznej oraz przylegający do drogi ekspresowej S17 i dróg publicznych położonych poza granicami planu.
- 4) Ocena aktualności Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie obszaru objętego projektem planu została przeprowadzona uchwałą 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. Projekt planu stanowi konsekwencję zmiany nr 8 Studium, przyjętej uchwałą Nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r., która wyznaczyła dla tego obszaru kierunek zagospodarowania jako tereny produkcyjno-usługowe (PU).
- 5) Zgodnie z oszacowanymi skutkami finansowymi uchwalenia projektu planu, zmiany wprowadzone projektem planu nie wiążą się z koniecznością realizacji i finansowania nowych, dodatkowych inwestycji w zakresie budowy dróg publicznych lub uzbrojenia, należących do zadań własnych gminy. Możliwe obciążenia budżetu gminy mogą obejmować odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, natomiast przewidywane przychody obejmują wpływy z podatku od nieruchomości oraz opłatę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o pzp, ustaloną w projekcie planu na poziomie 7% dla terenów 1U-P i 2U-P oraz 1% dla terenów dróg wewnętrznych 1KR i 2KR. Uchwalenie projektu planu może wpływać docelowo dodatnio na budżet gminy, głównie poprzez zwiększone dochody z podatku od nieruchomości związane z rozwojem funkcji produkcyjno-usługowej.
- 6) Na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Obszar planu nie znajduje się w granicach rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu ani obszaru Natura 2000, co potwierdziło postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 14 maja 2026 r. (znak WPN-III.610.107.2026.AP) o umorzeniu postępowania w przedmiocie uzgodnienia wobec bezprzedmiotowości, oraz opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 lipca 2026 r. (znak WOO-II.410.499.2026.PL), wydana bez uwag, wskazująca na brak znaczącego negatywnego wpływu ustaleń planu na środowisko i warunki życia mieszkańców. Zakres ustaleń wprowadzonych w projekcie planu, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% (podwyższony z uwagi na położenie w krajobrazie priorytetowym 14-318.79-124) oraz kompleksowy zakaz lokalizacji instalacji odpadowych, nie daje podstaw do obaw, aby realizacja ustaleń planu miała negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze, w tym na zasoby wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215/2151 „Subniecka warszawska”.
- 7) W planie nie ustalono sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz wymagań kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewystępowanie takich uwarunkowań i obszarów w granicach planu i w Studium, a także nie wyznaczono terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.
- 8) Projekt planu przekazano do wymaganych opinii i uzgodnień instytucjom i organom właściwym na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy o pzp w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu skierowano w dniu

27 czerwca 2025 r., a projekt planu przekazano do opiniowania i uzgadniania w dniu 29 kwietnia 2026 r. Po wprowadzeniu zmian wynikających z rozpatrzenia opinii i uzgodnień, w szczególności doprecyzowania zasad wykluczających działalność związaną z gospodarowaniem odpadami (§ 8 tekstu planu), poprawiony projekt planu przekazano do ponownego zaopiniowania i uzgodnienia wnioskiem z dnia 2–3 lipca 2026 r. Zgodność projektu planu z zadaniami samorządu województwa oraz z rekomendacjami audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego potwierdziło postanowienie Zarządu Województwa Mazowieckiego (Mazowieckiego Biura Planowania Regionalnego) z dnia 13 lipca 2026 r. (znak OTS-UO-431.19.2026.EP.2). Projekt planu uzyskał ostatecznie wymagane pozytywne uzgodnienie Zarządu Powiatu Otwockiego postanowieniem nr 14/2026 z dnia 6 lipca 2026 r. oraz uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia pozostałych właściwych instytucji i organów, w tym opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Wiązownie.