

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Dziechciniec Południowy” sporządzony został na podstawie uchwały nr 9.LXXV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 stycznia 2024 r. listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Dziechciniec Południowy”. Obszar planu ma powierzchnię ok. 50,4 ha. Obszar położony jest w południowej części obrębu ewidencyjnego Dziechciniec. Północna granica tego obszaru przebiega wzdłuż ul. Majowej (droga powiatowa nr 2709W). Południowa granica została wyznaczona głównie na podstawie lokalizacji leśnych gruntów ewidencyjnych. Granica obszaru planu wynika z uchwały nr 9.LXXV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 stycznia 2024 r. listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Dziechciniec Południowy”.

Obszar planu jest w dużej mierze niezabudowany. Historyczna zabudowa zagrodowa i nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skupia się głównie wzdłuż drogi powiatowej po jej południowej stronie. Budynki mieszkalne można znaleźć także wzdłuż drogi gminnej nr 270829W (ul. Piaskowa) oraz częściowo wzdłuż drogi gminnej nr 270833W (ul. Ziółowa). Pozostałe tereny to głównie grunty rolne, niektóre z nich częściowo zadrzewione. Powiązanie z terenami zewnętrznymi zapewnia droga powiatowa (ul. Majowa).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna zatwierdzonego uchwałą Gminy Wiązowna, przyjętego 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. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin obszar objęty uchwałą jest wskazany pod tereny inwestycyjne MN - mieszkaniowe jednorodzinne, a także pod tereny komunikacji. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych. W Studium wskazano granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Cały obszar planu znajduje się w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Poza tym w obszarze i jego najbliższym sąsiedztwie nie występują inne ustawowe (tj. regulowane ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody; Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.) formy ochrony przyrody. Południowa część obszaru planu znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego ustalonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego. Obszar opracowania nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Inwestycje realizowane są na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych.

Celem sporządzonego planu jest umożliwienie rozwoju obszaru poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz uporządkowanie zasad komunikacji, w tym zapewnienie obsługi komunikacyjnej nowo wyznaczonych terenów zabudowy, a także zapewnienia ich obsługi infrastrukturą techniczną. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług wyznaczono przede wszystkim wzdłuż drogi powiatowej (ul. Majowa), obiekty usługowe mogą pełnić funkcję bariery chroniącej przed uciążliwościami (hałas, zanieczyszczenia) od tej drogi dla głębiej położonych funkcji mieszkaniowych.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), a w szczególności z:

1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

a) sporządzony plan miejscowy określa cechy elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w

zagospodarowaniu terenów mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,

b) sporządzony plan miejscowy zapewnia potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wyznaczenie przeznaczenia terenów obejmującego zarówno tereny mieszkaniowe jak i tereny usług (miejsca pracy),

c) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;

2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy miasta takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,

b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

c) cały obszar planu leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła), gdzie obowiązują przepisy odrębne, poza tym w obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym dla tej części obszaru w projekcie planu nie wprowadzono dodatkowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów,

d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,

e) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,

f) na obszarze planu nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w związku z czym nie będzie wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne;

4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, dla którego w projekcie planu ustalono zasady ochrony na warunkach przepisów odrębnych;

5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;

6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni - przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

7) z uwzględnieniem prawa własności – po wykonaniu analiz komunikacyjnych, w sporządzonym planie miejscowym wyznaczając tereny pod układ komunikacyjny położono nacisk na maksymalne wykorzystanie gruntów komunalnych;

8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa terenów dróg oraz lokalizacja urządzeń transportu publicznego i infrastruktury technicznej;

10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków do planu, które można było składać do dnia 30 kwietnia 2024 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W terminie wpłynęły 22 wnioski formalne do planu (12 wniosków od osób fizycznych i prawnych oraz 10 wniosków od instytucji oraz pisma uzgadniające zakres Prognozy Oddziaływania na Środowisko od PPIS oraz RDOŚ), które zostały rozpatrzone na etapie projektu planu. W dniach od 25 marca 2026 r. do 24 kwietnia 2026 r. odbyły się konsultacje społeczne projektu planu, podczas których można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją projektu planu miejscowego dostępną w siedzibie Urzędu Gminy Wiązowna.

Miejsce i sposób prowadzenia konsultacji społecznych ustalono zapewniając udział możliwie szerokiego grona interesariuszy, organizując konsultacje społeczne w następujących formach:

Zbieranie uwag do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W terminie określonym w ogłoszeniu o konsultacjach społecznych wpłynęło 68 uwag, dotyczących przede wszystkim przebiegu projektowanych dróg oraz kilka uwag dotyczących projektowanych wskaźników zabudowy. W wyniku uwzględnienia części z nich, dotyczących korekt przebiegu dróg, do projektu planu wprowadzono korekty. Korekty wymagały ponowienia procedury w zakresie etapu konsultacji społecznych.

Spotkanie otwarte, które zorganizowano w sali konferencyjnej Urzędu Gminy Wiązowna ul. Lubelska 59, Wiązowna, w dniu 14 kwietnia 2026 r. (wtorek) o godz. 16.30. Spotkanie otwarte zostało zorganizowane po godzinach pracy Urzędu Gminy w Wiązownie, w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (II piętro, dostęp: pochylnia, winda); z dostępem do rzutnika i narzędzi informacji przestrzennych, ułatwiających identyfikację nieruchomości oraz innych elementów przestrzennych projektowanego planu. Zapewniono interesariuszom możliwość wypowiedzania się, zadawania pytań i zgłaszania uwag. W spotkaniu otwartym wziął udział projektant planu miejscowego oraz pracownicy Urzędu Gminy Wiązowna do spraw planowania przestrzennego.

Ankiety w postaci formularza internetowego. W terminie określonym w ogłoszeniu o konsultacjach społecznych wypełniono 17 ankiet. Z podsumowania wyników ankiet wynika, że dla obszaru opracowania głównym problemem są zaproponowane rozwiązania komunikacyjne. Ponadto respondenci wskazywali na problem z zagospodarowaniem wód opadowych oraz mało rozwiniętą infrastrukturą techniczną.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono Raport z konsultacji.

W wyniku rozpatrzenia uwag wprowadzono korekty w projekcie planu, uwzględniające część postulatów, a następnie przygotowano projekt do przeprowadzenia ponownych konsultacji społecznych.

12) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projektowanie nowych terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w pierwszej kolejności w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach gminy, w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych, a także lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wiązowna (Uchwała Nr 30.VI.2019 Rady Gminy Wiązowna z 26.03.2019 r.). W ocenie tej stwierdza się, że *„Biorąc pod uwagę intensywny i chaotyczny rozwój zabudowy, realizowany nadal głównie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, należy dążyć do intensyfikacji prac nad sporządzaniem nowych dokumentów planistycznych, uwzględniających tendencje i kierunki rozwoju wyrażone w studium. Należy zwrócić szczególną uwagę i monitorować sytuację w obszarach niezabudowane jeszcze, gdzie presja urbanistyczna, wyrażona w kumulacji wydanych decyzji o warunkach zabudowy, stale rośnie. Chodzi tu przede wszystkim o (...) obszary położone wzdłuż głównej osi komunikacyjnej łączącej Wiązownę z Glinianką, czyli drogi powiatowej nr 2709W, tj. tereny Żanęcina, Dziechcińca”*.

Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy 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. 2024 poz. 1112 ze zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca na monitorowanie skutków realizacji uchwały. W celu oceny aktualności planów miejscowych, wójt, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy co najmniej raz w czasie kadencji Rady.