

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Wiązowna
z dnia

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

Zmiana planu miejscowego sporządzona została w następstwie podjęcia przez Radę Gminy Wiązowna uchwały nr 60.XXVI.2026 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.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany wynika z potrzeby wprowadzenia modyfikacji części ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie zasad kształtowania zabudowy, a w szczególności dopuszczalnej geometrii dachów budynków mieszkalnych. Zmiana dotyczy wyłącznie części tekstowej obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rysunek planu nie podlega zmianie.

Niniejsza zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna przyjętego uchwałą nr 85.XVI.2011 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r., 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 na obszarze objętym planem miejscowym wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MNU).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 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. 1668) studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r. Natomiast zgodnie z art. 67 ust. 4 pkt 1 tej ustawy, od dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, chyba że przed dniem utraty mocy studium ogłoszono o terminie wyłożenia projektu do publicznego wglądu albo ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany.

W obszarze opracowania niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna część A, przyjęty uchwałą nr 114.LV.2022 Rady Gminy Wiązowna z dnia 27 października 2022 r. Obowiązujący plan na analizowanym obszarze wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej (MN), tereny zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MNU) oraz tereny dróg i komunikacji (KDL, KDD, KDW).

Obszar objęty zmianą planu miejscowego położony jest w południowej części obrębu ewidencyjnego Kąck, przy zbiegu ulic Sosnowej i Nizinnej, i obejmuje łącznie obszar o powierzchni około 7,95 ha, co odpowiada w całości granicom obowiązującego planu miejscowego. Obszar ten położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 215A (część centralna Subniecki Warszawskiej) oraz w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W obszarze planu występują stanowiska archeologiczne, dla których wyznaczono wspólną strefę ochrony konserwatorskiej.

Zmiana planu nie wyznacza nowych terenów budowlanych. Dotyczy wyłącznie korekty zapisów tekstu planu w § 16 punkt 3 litera b oraz § 17 punkt 5 litera b tiret pierwszy, w zakresie dopuszczalnych form dachów budynków mieszkalnych. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego przewidują dla budynków mieszkalnych wyłącznie dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12°–45°. Zmiana planu miejscowego ma na celu rozszerzenie tych ustaleń poprzez dopuszczenie realizacji dachów płaskich jako współczesnej formy architektonicznej, możliwej do estetycznego zintegrowania z otaczającą zabudową, a zarazem zgodnej z ustaleniami w zakresie geometrii dachów stosowanymi w nowo sporządzanych planach miejscowych.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzona została z uwzględnieniem wymogów wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), uwzględniając w szczególności:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – sporządzona zmiana planu miejscowego nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiadające aktualnym standardom architektonicznym, a zarazem jest zgodna z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) **potrzeby zrównoważonego rozwoju** – sporządzona zmiana planu nie narusza potrzeb zrównoważonego rozwoju; dopuszczenie dachów płaskich nie zmienia przeznaczenia terenu ani nie prowadzi do nadmiernej intensyfikacji zabudowy;
- 3) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – sporządzona zmiana planu miejscowego określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru; dopuszczenie dachów płaskich pozwoli na poszerzenie palety rozwiązań projektowych przy zachowaniu ustalonej kolorystyki i parametrów zabudowy;
- 4) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu** – sporządzona zmiana planu miejscowego nie zmienia zasad ochrony środowiska i przyrody zawartych w obowiązującym planie miejscowym; w szczególności pozostają w mocy zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz nakaz ochrony wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – sporządzona zmiana planu miejscowego nie zmienia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych o

numerach ewidencyjnych 58-69/15, 58-69/16 i 58-69/17, zawartych w obowiązującym planie miejscowym;

6) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a zmiany dotyczą wyłącznie geometrii dachów budynków mieszkalnych, nie ingerując w zasady dostępności architektonicznej;

7) **walory ekonomiczne przestrzeni** – sporządzona zmiana planu miejscowego umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu; rozszerzenie dopuszczalnych form dachów poszerzy możliwości inwestycyjne właścicieli nieruchomości i zwiększy atrakcyjność działek;

8) **prawo własności** – w sporządzonej zmianie planu miejscowego wzięto pod uwagę stan własności gruntów oraz uzasadnione oczekiwania właścicieli nieruchomości co do możliwości swobodnego kształtowania zabudowy z zastosowaniem współczesnych rozwiązań architektonicznych;

9) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

10) **potrzeby interesu publicznego** – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza potrzeb interesu publicznego; zmiana dotyczy wyłącznie parametrów kształtowania zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

11) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – sporządzona zmiana planu miejscowego nie zmienia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonych w obowiązującym planie miejscowym;

12) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez realizację procedury sporządzania planu, w tym udostępnianie wymaganych dokumentów w Biuletynie Informacji Publicznej i siedzibie Urzędu Gminy Wiązowna zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z art. 52 ust. 1–3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw), w tym poprzez:

- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna oraz w siedzibie Urzędu uchwały Nr 12.XXI.2026 o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego;

- zamieszczenie obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i o możliwości składania wniosków;

- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna oraz w siedzibie Urzędu projektu planu miejscowego przekazanego do uzgodnień i opiniowania, wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, w dniu przekazania ww. dokumentów do uzgodnień i opiniowania;

- (kolejne punkty zostaną uzupełnione na następnych etapach sporządzania planu miejscowego w miarę ich realizacji).

13) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego zapewniona była 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 Wiązowna, a projekt zmiany planu na każdym etapie procedury był publikowany w Biuletynie Informacji Publicznej;

14) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** – sporządzona zmiana planu miejscowego nie zmienia zasad zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, określonych w obowiązującym planie miejscowym;

15) **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** – zmiana planu podtrzymuje zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, wynikający z obowiązującego planu miejscowego;

16) **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – sporządzona zmiana planu nie narusza potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniając wnioski i uwagi zgłaszane w toku postępowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Wprowadzana zmiana wychodzi naprzeciw oczekiwaniom właścicieli nieruchomości co do możliwości realizacji nowoczesnej zabudowy mieszkaniowej z dachem płaskim, jednocześnie nie prowadząc do pogorszenia ładu przestrzennego ani do naruszenia interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich.

W zmianie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

1) utrzymanie układu drogowego zgodnie z obowiązującym planem miejscowym – zmiana nie ingeruje w żaden sposób w parametry dróg ani w ustalenia dotyczące komunikacji;

2) utrzymanie parametrów dróg zgodnie z obowiązującym planem, umożliwiających zarówno obsługę transportową, jak i lokalizację chodników;

3) zaplanowanie dopuszczalnych form zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej – zmiana planu nie wyznacza nowych terenów budowlanych i utrzymuje przeznaczenie terenu z obowiązującego planu miejscowego.

Sporządzana zmiana planu miejscowego jest zgodna z wynikami analizy przeprowadzonej przed podjęciem uchwały nr 60.XXVI.2026 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu. Po przeprowadzeniu tej analizy oraz z uwzględnieniem uchwały 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 stwierdzono, że przystąpienie do sporządzenia zmiany planu jest uzasadnione. Zmiana stanowi wyraz kontynuacji polityki przestrzennej Gminy Wiązowna, a jej zapisy będą dostosowane do aktualnych trendów w budownictwie.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wpłynąć na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Wiązowna. Zmiana planu nie wprowadza żadnych

nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należałyby do zadań własnych gminy – inwestycje mogące wpłynąć na finanse publiczne były już uwzględnione w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. W związku z uchwaleniem niniejszej zmiany planu gmina nie poniesie zatem nowych wydatków z tytułu wykupu gruntów pod drogi, budowy układu drogowego ani rozbudowy infrastruktury technicznej.

W związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego gmina może uzyskać dochody wynikające m.in. ze wzrostu podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych, na skutek zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej działek objętych planem. Przewiduje się, że uchwalenie niniejszej zmiany planu wpłynie pozytywnie na budżet gminy. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

Zmiana planu miejscowego jest zgodna z zapisami zawartymi w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z rekomendacjami i wnioskami dotyczącymi kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawartymi w audycie krajobrazowym, a przeznaczenie terenów wyznaczone w obowiązującym planie nie ulega zmianie. Audyt krajobrazowy dla przedmiotowego terenu nie ustala krajobrazów priorytetowych.

Zmiana planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w zakresie zmiany części ustaleń obowiązującego planu miejscowego dotyczących zasad kształtowania zabudowy – konkretnie parametrów geometrii dachów budynków mieszkalnych na terenach MN i MNU. Zmiana modyfikuje § 16 ustęp 5 punkt b oraz § 17 ustęp 5 punkt b tiret pierwszy, dopuszczając – obok dotychczasowych dachów dwuspadowych i wielospadowych – realizację dachów płaskich dla budynków mieszkalnych. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i aktualnymi standardami budownictwa.

Zmiana planu miejscowego została sporządzona z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz 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. 1668). W ramach procedury sporządzania zmiany planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Wiązowna podjęła uchwałę nr 60.XXVI.2026 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;
- 2) w dniu 24 czerwca 2026 r. Wójt Gminy Wiązowna ogłosił o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków – do dnia 17 lipca 2026 r.; ogłoszenie opublikowano poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu, udostępnienie na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, a zasięg obszaru wskazano na gminnym portalu mapowym;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

- 4) sporządzono projekt zmiany planu miejscowego; po analizie stanu prawnego i aktualnego zagospodarowania terenu objętego zmianą planu stwierdzono, że treść prognozy sporządzonej w procedurze dla uchwały 114.LV.2022 Rady Gminy Wiązowna z dnia 27 października 2022 r. nie wymaga aktualizacji);
- 5) wystąpiono o opinie i uzgodnienia dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) w wyniku uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień nie było potrzeby wprowadzania zmian do projektu planu miejscowego;
- 7) ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
- 8) (kolejne punkty zostaną uzupełnione na następnych etapach sporządzania planu miejscowego w miarę ich realizacji).