

UCHWAŁA NR 96.XXIX.2026 RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 29 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Aktywizacja Gospodarcza II”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 67 ust. 3 pkt 3 i ust. 4 pkt 1 oraz ust. 5 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą 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”, stwierdzając, że niniejsza uchwała 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, Nr 127.XVI.2015, Nr 205.LI.2017 oraz nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Aktywizacja Gospodarcza II”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar w obrębie ewidencyjnym 23 Wola Ducka, którego granice zostały wskazane w części graficznej planu sporządzonej w skali 1:1000 na kopii mapy zasadniczej.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu, o której mowa w ust. 1, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 2 ;
- 3) dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) krajobrazie priorytetowym – należy przez to rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, wyznaczony w audycie krajobrazowym województwa;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granicę, której nie może przekroczyć żadna nadziemna część budynku, z wyjątkiem elementów takich jak: gzyms, okap, balkon, schody zewnętrzne, pochylnia, rampa, wysuwających się poza linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 3) odpadach obojętnych - należy przez to rozumieć odpady obojętne w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.);
- 4) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, w którym występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;

- 6) standardach jakości środowiska – należy przez to rozumieć standardy jakości środowiska, o których mowa w art. 3 pkt 34 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.), w szczególności dopuszczalne poziomy substancji lub czynników w powietrzu, wodzie, glebie i ziemi oraz dopuszczalne poziomy hałasu;
- 7) strefie kontrolowanej gazociągu – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, w którym operator sieci gazowej podejmuje czynności w celu zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu;
- 8) symbolu – należy przez to rozumieć cyfrowo-literowe oznaczenie terenu o określonym przeznaczeniu;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną w części graficznej liniami rozgraniczającymi;
- 10) usługach chronionych akustycznie – należy przez to rozumieć usługi z zakresu ochrony zdrowia, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, których budynki podlegają ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) wstępnym magazynowaniu odpadów przez ich wytwórcę – należy przez to rozumieć wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- 12) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć roślinność charakteryzującą się wykształconym pniem i koroną (drzewa) o wysokości sięgającej w fazie dojrzałości powyżej 4,0 m.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) wymiary w metrach,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) przeznaczenie terenów,
- 6) strefy szczególnego zagospodarowania.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na części graficznej planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) granice krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) 1U-P, 2U-P – teren usług lub produkcji;
- 2) 1L, 2L – tereny lasu;
- 3) 1KR, 2KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, możliwa jest realizacja budowli ochronnych, obiektów i urządzeń budowlanych oraz zieleni towarzyszącej integralnie związanych z przypisanym planem przeznaczeniem terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojazdów i dojazdów, dróg (ścieżek) rowerowych, miejsc do parkowania i parkingów, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na części graficznej planu z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy dochodzi do:
 - a) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie linii rozgraniczającej pomiędzy przecięciami z nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych,
 - b) strefy 12 m od granicy lasu, to w strefie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 2) w terenach 1U-P i 2U-P dopuszcza się zlokalizowanie, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, budynku typu portiernia lub budynek ochrony o powierzchni zabudowy do 30 m² i wysokości do 5 m;
- 3) na jednej działce budowlanej mogą zostać zlokalizowane maksymalnie dwa budynki, o których mowa w pkt 2;
- 4) nakaz stosowania na elewacjach budynków kolorystyki pastelowej lub białej;
- 5) nakaz zachowania naturalnej barwy materiału dla elewacji wykończonych w całości lub na fragmentach betonem architektonicznym, kamieniem, cegłą ceramiczną;
- 6) dopuszczenie zastosowania co najwyżej dwóch kolorów powłok malarskich dla elewacji wykończonej w całości lub na częściach oblicówką drewnianą.

§ 7. W części graficznej planu wskazuje się granicę krajobrazu priorytetowego oznaczonego kodem 14-318.79-124, określonego na podstawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) sposób gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Wiązowna;
- 2) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób, by uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 3) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracyjnego;
- 4) zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) zakaz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujących:
 - a) instalacje związane ze zbieraniem, przetwarzaniem, magazynowaniem, unieszkodliwianiem oraz składowaniem odpadów, niezależnie od stosowanej technologii i metody przetwarzania, w tym instalacje do mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów oraz kompostownie,
 - b) obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami 1U-P i 2U-P dopuszcza się:
 - a) nieuciążliwe zbieranie i magazynowanie odpadów obojętnych w rozumieniu § 2 pkt 3, pod warunkiem że działalność ta nie powoduje nadmiernego hałasu, pylenia, emisji odorów ani rozprzestrzeniania się odpadów poza wyznaczone miejsca ich zbierania lub magazynowania oraz poza granicą nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
 - b) przetwarzanie odpadów obojętnych, o których mowa w lit. a, a także odpadów popiołów lotnych, popiołów paleniskowych, mieszanek popiołowo-żużlowych, żużli, gipsów oraz odpadów betonu i gruzu – pod warunkiem że przetwarzanie to:
 - odbywa się wyłącznie w ramach i na potrzeby procesu produkcyjnego na terenie danej nieruchomości,
 - nie stanowi samodzielnej działalności gospodarczej w zakresie gospodarowania odpadami,
 - nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
 - c) wstępnego magazynowanie odpadów wytworzonych w ramach prowadzonej na danej nieruchomości działalności produkcyjnej lub usługowej, dokonywanego przez wytwórcę tych odpadów w miejscu ich wytworzenia, w ilości i przez okres dopuszczone przepisami odrębnymi, do czasu przekazania ich uprawnionemu podmiotowi, z wyłączeniem przyjmowania, zbierania oraz przetwarzania odpadów pochodzących od innych podmiotów;
- 7) zakaz prowadzenia zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 8) zakaz przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której prowadzący działalność lub inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) zakaz, o którym mowa w pkt 8, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli inwestycja ta jest zgodna z przepisami odrębnymi.

2. Zakazy, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5, obejmują również rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, odbudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz adaptację istniejących obiektów budowlanych i instalacji na potrzeby działalności związanej ze zbieraniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, unieszkodliwianiem oraz składowaniem odpadów, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w ust. 1 pkt 6.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Na terenach 1U-P i 2U-P ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 5000 m².

3. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 30 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 75 do 90 stopni.

5. Ustalenia ust. 2, 3 i 4 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod tereny komunikacji.

Rozdział 6.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. W części graficznej planu uwzględniono i oznaczono:

1) pas technologiczny istniejącej napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Kozienice–Miłosna o szerokości 70 m, licząc po 35 m od osi linii w obie strony;

2) strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia:

a) gazociąg DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna–Wronów, ze strefą kontrolowaną obejmującą pas terenu o szerokości 30 m, licząc po 15 m od osi gazociągu w każdą stronę oraz przylegającą do niej strefą szczególnego zagospodarowania o szerokości po 10 m na zewnątrz od granic strefy kontrolowanej, w której dopuszcza się realizację budynków niemieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) gazociąg DN400 MOP 5,5 MPa relacji Mory–Wola Karczewska, ze strefą obejmującą pas terenu o szerokości 30 m, licząc po 15 m od osi gazociągu w obie strony;

3) strefę 12 m od granicy lasu.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się:

1) zakaz realizacji obiektów budowlanych niebędących konstrukcją wsporczą (słupem) napowietrznej linii elektroenergetycznej, z wyjątkiem urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych lokalizowanych poza obszarami wskazanymi § 12 ust. 7 pkt 7;

2) zakaz składowania na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwy terenu miejsca składowania;

3) zakaz tworzenia hałd i nasypów w odległości mniejszej niż 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii elektroenergetycznej;

4) zakaz sadzenia zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii elektroenergetycznej;

5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu oraz likwidacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV.

3. W strefach kontrolowanych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących spowodować uszkodzenie gazociągu;

2) nakaz pozostawienia wolnego od drzew pasa terenu o szerokości 6 m, licząc po 3 m w obie strony od osi gazociągu do pni drzew;

3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, jak również rozbiórki i odbudowy istniejącego gazociągu pod warunkiem, że nowo wyznaczona strefa kontrolowana będzie w całości mieściła się w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu;

4) obowiązek ograniczenia w zakresie realizacji zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla strefy, o której mowa w ust. 1 pkt 3, obowiązują ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu zapewniają drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KR i 2KR.

2. Połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym — z przylegających dróg publicznych, poza granicami planu.

3. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych niewidocznych w części graficznej planu z nakazem uwzględnienia następujących wymagań:

- 1) szerokość drogi o długości do 50 m wydzielanej w celu docelowej obsługi nie więcej niż 6 działek budowlanych - nie mniej niż 6 m;
- 2) szerokość drogi o długości powyżej 50 m - nie mniej niż 8 m;
- 3) droga bez przelotu obsługująca więcej niż 3 działki budowlane musi być zakończona placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, przy czym plac do zawracania wlicza się w długość drogi.

4. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

- 1) potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach działek budowlanych;
- 2) minimalne wskaźniki parkingowe:
 - a) zabudowa usługowa handlowa – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) zabudowa usługowa pozostała – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty produkcyjne, składy i magazyny – min. 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych na jednej zmianie lub min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz wliczania powierzchni miejsc do parkowania w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, bez względu na rodzaj nawierzchni.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Zachowuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na pozostałych terenach z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolami 1L i 2L, pod warunkiem że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 100 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) do czasu objęcia obszaru siecią wodociągową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej:

- 1) ustala się rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej.

6. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy przewodów 150 mm, z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych:

- 1) ustala się rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i stacji elektroenergetycznych;
- 2) ustala się zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, w tym wolnostojących, o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW na jednej nieruchomości oraz zakaz realizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej przekraczającej 500 kW;
- 4) ustala się zachowanie istniejącej napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Kozienice–Miłosna, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 400 kV oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu; realizacja tych inwestycji nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach;
- 6) w pasie technologicznym linii 400 kV, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 1, obowiązują ograniczenia określone w § 10 ust. 2;
- 7) lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii 400 kV dopuszczalna jest poza obszarami:
 - a) wokół słupów, w kształcie koła o promieniu co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę;
 - b) na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, gdzie pozostawiony zostanie niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę;
- 8) ustala się rezerwację tras w liniach rozgraniczających dróg dla sieci średniego i niskiego napięcia;
- 9) ustala się rezerwę terenu pod lokalizację stacji transformatorowych SN/nN.

8. W zakresie sieci gazowej:

- 1) ustala się rozwój sieci gazowej dystrybucyjnej o minimalnej średnicy przewodów 32 mm;
- 2) ustala się rezerwację tras w liniach rozgraniczających dróg dla sieci gazowej;
- 3) ustala się minimalną odległość ogrodzeń od gazociągów: 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia, 3,0 m od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 4) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych, dla których należy zachować strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gazociągi, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść poza pas drogowy na koszt inwestora budowy;

6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazu płynnego;

7) wzdłuż gazociągów dystrybucyjnych średniego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, w granicach której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemów poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem.

11. W zakresie melioracji ustala się zachowanie istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych nieoznaczonych na części graficznej planu z dopuszczeniem ich budowy, przebudowy i zmiany przebiegu pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracji lub funkcji odwadniającej terenów przyległych.

Rozdział 9.

Inwestycje celu publicznego

§ 13. W granicach planu nie wyznacza się terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1U-P, 2U- P:**

1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- budynków produkcyjnych,
- budynków biurowych,
- budynków usługowych,
- składów i magazynów,
- budynków garażowych i gospodarczych stanowiących element zabudowy produkcyjnej lub usługowej,
- portierni, o których mowa w §6 pkt 2 i 3,
- dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

b) zakazuje się lokalizacji usług chronionych akustycznie,

c) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni, niezależnie od ich mocy i statusu inwestycji,

d) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,

e) dopuszcza się wyłącznie instalacje odnawialnych źródeł energii w zakresie urządzeń fotowoltaicznych zgodnie z § 12 ust. 7 pkt 3,

f) zakazuje się realizacji, budowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz adaptacji obiektów i urządzeń na potrzeby działalności z zakresu gospodarowania odpadami, o której mowa w § 8 ust. 1 pkt 4 i 5, niezależnie od rodzaju, ilości i metody przetwarzania odpadów,

g) zakaz, o którym mowa w lit f, nie dotyczy obiektów i urządzeń służących działalności dopuszczonej na podstawie § 8 ust. 1 pkt 6,

h) zakazuje się lokalizacji stacji przeładunkowych odpadów, w tym odpadów komunalnych, niezależnie od ich kwalifikacji jako instalacji do zbierania, magazynowania lub przetwarzania odpadów,

- i) zakazuje się lokalizacji baz transportowych, sprzętowych i logistycznych podmiotów zajmujących się wywozem, transportem lub asenizacją odpadów jakiegokolwiek rodzaju; zakaz ten nie dotyczy budynków garażowych i gospodarczych, o których mowa w lit. a, stanowiących element zabudowy produkcyjnej lub usługowej niezwiązanej z działalnością, o której mowa w zdaniu pierwszym,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej — 0,30;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 – do 24 m,
 - b) geometria dachu budynków - dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,0,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy — 0,50;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych — 5000 m², z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla nowo wydzielanych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia — 5 m²;
- 6) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu 1U-P z drogi publicznej znajdującej się poza granicą opracowania planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR,
 - b) terenu 2U-P z drogi publicznej znajdującej się poza granicą opracowania planu oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KR i 2KR;
- 7) stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 7%.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1L, 2L:

- 1) przeznaczenie terenu - teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy;
- 3) prowadzenie gospodarki leśnej oraz zapewnienie warunków do samoodnawiania się uprawy leśnej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1,00.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi o symbolu 1KR – od 4 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) drogi o symbolu 2KR – od 3,8 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 1%.

**Rozdział 11.
Przepisy końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

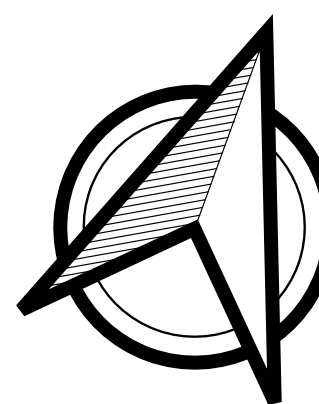
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR RADY GMINY
WIAZOWNA Z DNIA



SKALA 1:1000

Kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) Rada Gminy Wiązowna rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności realizację sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz oświetlenia dróg gminnych.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w §1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji, określonych w § 1, może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku finansowane będą z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, w tym m.in. dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, w tym m.in. dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 96.XXIX.2026
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 29 września 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

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 ograniczeń w zakresie lokalizacji instalacji związanych z gospodarką odpadami, w tym instalacji do mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów oraz składowisk odpadów, na wybranych obszarach, 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 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 ważono 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 WOOS-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 nadanym ustawą 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.), stosowanym zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 1 tej ustawy z uwagi na wystąpienie o opinie i uzgodnienia w dniu 29 kwietnia 2026 r., tj. po dniu 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.

9) Konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przeprowadzono w trybie art. 17 pkt 13 w zw. z Rozdziałem 1a ustawy o pzp, w dniach od 5 sierpnia 2026 r. do 4 września 2026 r. Ogłoszenie Wójta Gminy Wiązowna o rozpoczęciu konsultacji ukazało się w dniu 5 sierpnia 2026 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Wiązowna, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Wiązowna. Konsultacje przeprowadzono w formach: zbierania uwag, spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu, które odbyło się 13 sierpnia 2026 r. w godzinach 16.30–17.30 w sali konferencyjnej Urzędu Gminy Wiązowna, oraz ankietyzacji z wykorzystaniem formularza internetowego. Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji sporządzono protokoły. W terminie składania uwag wpłynęło 10 pism z uwagami; jedno pismo złożone po terminie pozostawiono bez rozpatrzenia. Uwagi dotyczyły przede wszystkim zakresu zakazów działalności związanej z gospodarowaniem odpadami (§ 8 i § 14 projektu), ochrony akustycznej i oddziaływania hałasu drogowego oraz przemysłowego, zakresu i treści prognozy oddziaływania na środowisko, wskaźników zagospodarowania terenu, wysokości stawki procentowej opłaty planistycznej oraz prawidłowości przeprowadzenia procedury planistycznej.

10) Zgodnie z art. 8k ust. 2 ustawy o pzp sporządzono raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji. Do uwag dotyczących tego samego zagadnienia odniesiono się łącznie, na podstawie art. 8k ust. 3 ustawy o pzp. Każdy z zarzutów i wniosków zawartych w uwagach wielopunktowych rozpatrzono indywidualnie, ze wskazaniem podstaw faktycznych i prawnych uwzględnienia albo nieuwzględnienia.

11) W wyniku rozpatrzenia uwag w projekcie planu wprowadzono zmiany o charakterze doprecyzującym i redakcyjnym, polegające na:

a) uzupełnieniu § 14 pkt 2 o wyraźny zakaz lokalizacji stacji przeładunkowych odpadów, w tym odpadów komunalnych, oraz baz transportowych, sprzętowych i logistycznych podmiotów zajmujących się wywozem, transportem lub asenizacją odpadów — zgodnie z propozycjami Prezydenta Miasta Otwocka;

b) ujednoliceniu regulacji dotyczących pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV przez skoncentrowanie szczegółowych zakazów i odległości w § 10 oraz pozostawienie w § 12 odesłania do § 10, a także przez dodanie w § 10 ust. 2 pkt 1 wyjątku na rzecz urządzeń i obiektów fotowoltaicznych dopuszczonych na warunkach § 12 ust. 7;

c) doprecyzowaniu odesłań w § 14 pkt 2 lit. f i g do § 8 ust. 1 pkt 4, 5 i 6, w celu usunięcia wątpliwości co do zakresu zakazów i dopuszczeń dotyczących działalności odpadowej;

d) przeredagowaniu § 8 ust. 1 pkt 6 z formy przeczącej na twierdzącą, dla zwiększenia czytelności przepisu, bez zmiany zakresu i warunków określonych w lit. a–c.

Ponadto uzupełniono i zaktualizowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz skorygowano uzasadnienie projektu planu w zakresie wskazania właściwej podstawy prawnej wystąpienia o opinie i uzgodnienia.

12) Zmiany, o których mowa w pkt 11, nie wprowadzają nowego przeznaczenia terenu, nie zmieniają wskaźników zagospodarowania ani nie rozszerzają dopuszczalnego zakresu

inwestowania — mają charakter doprecyzowujący albo zawężający dotychczasowe zakazy. Nie stanowią zatem zmian istotnych w rozumieniu art. 19 ust. 1 i 1a ustawy o pzp i nie wymagają ponowienia czynności opiniowania, uzgadniania ani konsultacji społecznych. Uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko dotyczyło uporządkowania i rozbudowania analiz oraz usunięcia nieścisłości redakcyjnych i nie zmieniło wniosków co do skutków realizacji planu; prognoza w odniesieniu do ustaleń projektu uzyskała opinię bez uwag Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna — przeznaczenie terenów 1U-P i 2U-P odpowiada kierunkowi produkcyjno-usługowemu (PU) wyznaczonemu dla wydziałów planistycznych 23.16.PU i 23.09.PU zmianą nr 8 Studium, przyjętą uchwałą Nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r., a tereny 1L i 2L utrzymano jako tereny lasu z uwagi na ich funkcję ochronną i krajobrazową. Projekt planu spełnia wymagania określone w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o pzp oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404), a jego części składowe obejmują część tekstową, część graficzną w skali 1:1000, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego. Wobec wyczerpania procedury określonej w art. 17 ustawy o pzp, w brzmieniu stosowanym zgodnie z przepisami przejściowymi wskazanymi w pkt 1 i 8, projekt planu przedstawia się Radzie Gminy Wiązowna w celu jego uchwalenia, wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa