UCHWAŁA NR 110.XXX.2026
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 27 października 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Żanęcin Warszawska – Cicha”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4, 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.) oraz w związku z uchwałą nr 31.XX.2020 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Żanęcin Warszawska – Cicha”, zmienioną uchwałą nr 82.XIV.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 21 sierpnia 2025 r., po stwierdzeniu, że plan 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. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna 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., Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Żanęcin Warszawska – Cicha”, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

3. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały, są:

1) rysunek planu – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2;

3) 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 – załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12° włącznie;

2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej dla budowy budynku z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 11 uchwały; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, okapów, zadaszeń i gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, elementów termomodernizacji budynku, a także części podziemnych budynku oraz elementów wejść do budynku – schodów, podestów, zadaszeń, ganków i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami;

4) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol liczbowo-literowy odpowiadający terenowi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczby, kolejny teren danego przeznaczenia;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu;

6) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności w zabudowie usługowej lub w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi tj. metodami, dla których cechami charakterystycznymi jest automatyzacja procesów produkcji oraz złożony cykl produkcyjny; w zakres usług wchodzą w szczególności usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji; wyklucza się lokalizację usług handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego i usług uciążliwych;

7) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych lub działalność zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

8) **obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty lokalizowane na potrzeby istniejącej lub projektowanej zabudowy, służące obsłudze funkcji odpowiadającej przeznaczeniu terenu, w szczególności: budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altanki, obiekty małej architektury, stanowiska postojowe, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 3. 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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym granice krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

6) granic obszarów przewidzianych pod lokalizację handlu wielkopowierzchniowego;

7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej lub wojewódzkiej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

10) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;

11) maksymalnej liczby miejsc parkingowych;

12) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zwymiarowane odległości w metrach;

5) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV;

6) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV;

7) strefy ograniczenia zabudowy;

8) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych z numerami ewidencyjnymi;

9) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

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

1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) 22MN, 23MN, 24MN, 25MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

3) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

4) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

5) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

6) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5 stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

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 ustala się:

1) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem ustaleń § 11 uchwały;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z możliwością ich przebudowy, odbudowy lub remontu, rozbudowy pod warunkiem, iż nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz nadbudowy, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 7. W zakresie formy i kolorystyki nowych obiektów budowlanych ustala się:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego i szarego;

2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła;

3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków;

4) zakaz stosowania na elewacjach budynków okładzin typu siding;

5) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachą miedzianą, blachą stalową płaską, blachą łączoną na rąbek stojący, blachodachówką, dachówką ceramiczną, dachówką cementową, gontem bitumicznym, łupkiem naturalnym, materiałem dachówkopodobnym z uwzględnieniem pkt 6 i 7;

6) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych spośród odcieni kolorów: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego, grafitowego i szarego oraz w naturalnej kolorystyce materiałów pokryć dachowych;

7) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin lub dachy solarne (fotowoltaiczne).

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. Ustala się, że działalność gospodarcza, dopuszczona ustaleniami planu w ramach usług, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości i terenu, na których prowadzona jest dana działalność; działalność ta nie może ponadto powodować ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości sąsiednich zgodnym z ustaleniami planu.

4. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych.

5. Wskazuje się oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.

6. Wskazuje się sposób gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Wiązowna.

7. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów MN i MNU, jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem.

8. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z § 14 ust. 8 uchwały.

9. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy potencjalnego oddziaływania w granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i 15 kV, wyznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

§ 9. 1. Wskazuje się, że obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Na rysunku planu wskazano zasięg strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, pozostałą część obszaru planu stanowi strefa zwykła ww. obszaru.

3. Wskazuje się, że część obszaru planu, zgodnie rysunkiem planu, położona jest w granicach krajobrazu priorytetowego o kodzie nr 14-318.79-124, wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew: AZP 58-69/20, AZP 58-69/21, AZP 58-69/23, AZP 58-69/24, AZP 58-69/25 i AZP 58-69/26) w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu granicą oraz numerem ewidencyjnym, dla których obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 11. 1. Wyznacza się pasy technologiczne istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych, o szerokościach wskazanych na rysunku planu.

2. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wskazanych na rysunku planu, ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3.

3. Wskazuje się, że warunki lokalizacji obiektów budowlanych, innych niż wymienione w ust. 2 pkt 1 w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

4. Z zastrzeżeniem § 14 ust. 3 uchwały, w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV dopuszcza się likwidację istniejącej linii oraz budowę, remont lub wymianę istniejącej linii, o wysokości konstrukcji wsporczych (słupów) umożliwiających ich właściwe funkcjonowanie (nie wyższych jednak niż 30 m) oraz w taki sposób, żeby strefa potencjalnego oddziaływania (w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym) mieściła się w granicach pasa technologicznego, wyznaczonego na rysunku planu.

5. Ustala się strefy ograniczenia zabudowy, to jest wyznaczone na rysunku planu fragmenty terenów, w których występują ograniczenia sytuowania zabudowy od granicy lasu, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przy uwzględnieniu ustaleń planu, określonych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:

1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU – 1200 m²;

2) 22MN, 23MN, 24MN, 25MN – 1100 m².

2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 22 m.

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

4. Ustalenia ust. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek pod drogi wewnętrzne i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) drogi oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;

2) drogi wskazane w pkt 1 zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio lub pośrednio z gminnym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

3) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 6 m dla dróg wewnętrznych o długości nie większej niż 45 m i obsługujących maksymalnie 4 działki.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

1) zapewnienie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;

2) wskaźniki minimalnej liczby stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 stanowiska na lokal mieszkalny,

   b) dla usług z zakresu handlu – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,

   c) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej,

   d) na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się budowę nowych oraz zachowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji.

2. Ustala się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w terenach dróg, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg 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 90 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;

2) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

5. **W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

1) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci o minimalnych średnicach: 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;

2) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych pod warunkiem, że nie uniemożliwi to zagospodarowania nieruchomości sąsiednich zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych, zbiorników retencyjnych lub rowów i niecek infiltracyjnych oraz z uwzględnieniem pkt 4;

4) w zakresie terenów dróg, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających drogi; docelowo ustala się odprowadzanie ww. wód do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 150 mm po jej wybudowaniu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;

3) obowiązek budowy nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako podziemnych z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako napowietrznych wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości lokalizacji sieci w formie podziemnej;

5) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na kablowe linie podziemne;

6) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii:

   a) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,

   b) wykorzystujących energię wiatru o mocy zainstalowanej nie większej niż 3 kW;

7) nie dopuszcza się zasilania obiektów budowlanych z instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących: biomasę, biogaz lub biopłyny.

7. **W zakresie zaopatrzenia w gaz** ustala się:

1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.

8. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 6 pkt 6 i 7.

9. **W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej** ustala się jej rozwój poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów i urządzeń związanych z ich funkcjonowaniem.

10. **W zakresie melioracji** ustala się:

1) zachowanie istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych nieoznaczonych w części graficznej planu z dopuszczeniem ich budowy, przebudowy z zastrzeżeniem pkt 2 i zmiany przebiegu pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracji lub funkcji odwadniającej terenów przyległych;

2) nakaz utrzymania rowów w formie otwartej za wyjątkiem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt 3;

3) maksymalna długość zabudowy rowu w celu realizacji obiektu mostowego lub przepustu – 8 m, z następującymi zastrzeżeniami:

   a) dla jednej działki budowlanej można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust,

   b) dla zespołu działek budowlanych, obsługiwanych przez ten sam dojazd, można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust.

Rozdział 10.
Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN i 21MN** – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**, rozumiana jako możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz obiektów towarzyszących.

2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych położonych na terenach, o których mowa w ust. 1 wyklucza się prowadzenie działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową.

3. W terenach o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

4. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy i sezonowych ogrodów kawiarnianych;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w przypadku budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;

3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków gospodarczych i garaży – 1;

5) geometria dachów budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°;

6) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały.

6. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12 uchwały.

7. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m², z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 7:

1) pod drogę wewnętrzną;

2) pod urządzenia infrastruktury technicznej;

3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona ust. 7;

4) w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających do tego pasa drogi, jedynie w sytuacji braku możliwości spełnienia warunku określonego w ust 7.

9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi położone poza obszarem planu;

2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2 uchwały.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 16. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **22MN, 23MN, 24MN** i **25MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza**, rozumiane jako możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz obiektów towarzyszących.

2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach, o których mowa w ust. 1 wyklucza się prowadzenie działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową.

3. W terenach o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

4. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy i sezonowych ogrodów kawiarnianych;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w przypadku budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;

3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków gospodarczych i garaży – 1;

5) geometria dachów budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°;

6) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały.

6. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12 uchwały.

7. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1100 m², z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 7:

1) pod drogę wewnętrzną;

2) pod urządzenia infrastruktury technicznej;

3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona ust. 7;

4) w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających do tego pasa drogi, jedynie w sytuacji braku możliwości spełnienia warunku określonego w ust 7.

9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg, zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2 uchwały.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU i 4MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych oraz obiektów towarzyszących.

2. W terenach o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, sezonowych ogrodów kawiarnianych i obiektów służących ekspozycji towarów;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w przypadku budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;

3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków gospodarczych i garaży – 1;

5) geometria dachów budynków - dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°;

6) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały.

5. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 12 uchwały.

6. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m², z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 6:

1) pod drogę wewnętrzną;

2) pod urządzenia infrastruktury technicznej;

3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona ust. 6;

4) w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających do tego pasa drogi, jedynie w sytuacji braku możliwości spełnienia warunku określonego w ust. 6.

8. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2 uchwały.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL i 6KDL – droga publiczna klasy lokalnej**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD** i **11KDD – droga publiczna klasy dojazdowej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** i **6KDW – droga wewnętrzna** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, a także obiektami małej architektury.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa

Załącznik nr 1 do uchwały nr 110.XXX.2026
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 27 października 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "ŻANĘCIN WARSZAWSKA - CICHA"

rysunek planu

SKALA 1:1000

0 50 100 150 200 m

Układ współrzędnych PL-2000, pas 7
Źródło kopii mapy zasadniczej: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Otwocku

LEGENDA:

USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 10 zwymiarowane odległości w metrach
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV
- pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV
- AZP-58-69/xx granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych z numerami ewidencyjnymi
- strefa ograniczenia zabudowy

Przeznaczenie terenów:

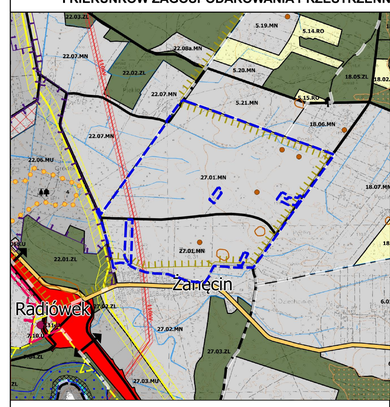
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- KDL tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW teren dróg wewnętrznych

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU:

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - cały obszar objęty planem

- granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granica krajobrazu priorytetowego
- oś przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV
- osie przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA



OZNACZENIA

OGÓLNE
- Granice obrębów

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
- Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowo-usługowe
- Teren lasów
- Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej

OCHRONA ŚRODOWISKA
1. Formy ochrony przyrody
- Granica strefy ochrony urbanistycznej w WOOHK
- Proponowane miejsca przejścia dla migracji fauny (PZM - zwierząt małych, PZS - zwierząt średnich, PZD - płazów)

2. Inne
- Inne cieki i rowy melioracyjne

OCHRONA KONSERWATORSKA
- Stanowisko archeologiczne
- Stanowisko archeologiczne jako punkt

KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA
1. Układ tranzytowy
- Teren projektowanej autostrady
- Teren dróg ekspresowych
- Drogi klasy GP

2. Układ ponadlokalny
- Drogi klasy GP, G
- Drogi klasy Z, L

3. Układ lokalny
- Drogi klasy L, D

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą pasa technologicznego
- Gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczenia zabudowy

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
- Tereny położone z realizacją i funkcjonowaniem projektowanej autostrady A2 i modernizowanej drogi ekspresowej (S)

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- Granica terenów objętych obowiązującym planem

granica obszaru objętego planem

Załącznik nr 2 do uchwały nr 110.XXX.2026
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 27 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 2.07.2026 r. do 24.07.2026 r. – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna										
1	09.07.2026	Osoba fizyczna	Nie wyraża zgody na pas drogowy 2KDL na części działki nr 55/1. Proponuje przesunięcie pasa drogowego drogi 6KDD stanowiącej kontynuację drogi 3KDD na północ – przebieg ulicy przez dz. nr 55/1.	Dz. nr ew. 55/1 obręb Żanęcin	2KDL 6KDD	-	tak	-	tak	Projektowana droga 2KDL jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego obsługującego tereny mieszkaniowe.
2	14.07.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o likwidację drogi publicznej 2KDL zaprojektowanej w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 55/2 oraz przez działkę nr 55/1. Wskazuje, że rysunek planu nie odzwierciedla rzeczywistego stanu	Dz. nr ew. 55/2, 55/1 obręb Żanęcin	2KDL 6KDD	-	tak	-	tak	Projektowana droga 2KDL jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego obsługującego tereny mieszkaniowe. Pod uwagę był brany wariant przeprowadzenia drogi po granicy obrębu czyli wzdłuż północnej granicy działki 55/2, jednak został odrzucony ze względu na istniejące już zagospodarowanie na ww. działce.

			zagospodarowania – nie uwidoczniono istniejącego budynku mieszkalnego na dz. 55/2. Projektowana droga 2KDL ma przebiegać przy tarasie domu, powodując pogorszenie warunków zamieszkania. Projektowana droga przecina działkę nr 55/1 należącą do ojca i babci składającej pismo, bezpowrotnie niszcząc plany wspólnego zagospodarowania. Wnosi o ponowną analizę przebiegu drogi i uzasadnienie wyboru wariantu. Ewentualnie prosi o rozważenie zmiany kategorii drogi 6KDD na 6KDL.							
3	14.07.2026	Osoba fizyczna	uwaga tej samej treści co uwaga nr 1	Dz. nr ew. 55/1, obręb Żanęcin	2KDL 6KDD	-	tak	-	tak	uzasadnienie jak w uwadze 1
4	14.07.2026	Osoba fizyczna	uwaga tej samej treści co uwaga nr 1	Dz. nr ew. 55/1, 55/2 obręb Żanęcin	2KDL 6KDD	-	tak	-	tak	uzasadnienie jak w uwadze 1
5	20.07.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę projektu planu w zakresie działek nr 103/1 i 104/1: projekt ustala	Dz. nr ew. 103/1, 104/1 obręb Żanęcin	9KDD MN	tak	tak	tak	tak	Skorygowano linię rozgraniczającą drogi przesuwając ją do granicy z działką nr ew. 103/6. Działki nr ew. 103/1 i 104/1 zachowują dostęp do drogi publicznej.

			przesunięcie drogi 9KDD omijającej drzewo (dąb) o 5 m od działki, przez co działka traci dostęp do tej drogi. Wykup niezbędnej części od 9 współwłaścicieli jest niemożliwy do realizacji. Wnosi o przywrócenie pierwotnej wersji przebiegu drogi 9KDD, przy której działka posiadała dostęp. Wnosi ponadto o: przesunięcie linii zabudowy z 15,5 m na odległość umożliwiającą zagospodarowanie działki oraz usunięcie zapisu o strefie ochronnej gałęzi drzewa wchodzących na działkę, jako zapisy uniemożliwiające wybudowanie domu.								Ww. działki mają ponadto dostęp do projektowanej drogi 3KDL. Wprowadzono korektę przebiegu linii zabudowy od drogi publicznej zmniejszając ją do 5,5m. Nie uwzględniono w zakresie zmiany linii zabudowy, zapewniającej powstanie strefy ochronnej cennego drzewa. Powierzchnia działki, na której można realizować zabudowę, to ok 600 m2, jest to zatem obszar o wielkości umożliwiającej wybudowanie budynku mieszkalnego. Dąb szypułkowy zlokalizowany przy granicy działek stanowi cenną wartość przyrodniczą i powinien zostać objęty ochroną w formie pomnika przyrody.
6	20.07.2026	Osoba fizyczna	Powielona uwaga nr 5 (treść opisana w skrócie)	Dz. nr ew. 103/1, 104/1 obręb Żanęcin	9KDD	-	tak	-	tak	uzasadnienie jak w uwadze 5
7	22.07.2026	Osoba fizyczna	1. Wnosi o przesunięcie drogi 3KDL poza obszar działki nr 52 – obecny przebieg wyłącza pas gruntu, przez co pozostała część działki nie spełnia wymogów planu	Dz. nr ew. 52 obręb 27, Żanęcin	3KDL 7MN teren leśny	-	tak	-	tak	Ad.1. Projektowana droga 3KDL jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego obsługującego tereny mieszkaniowe. Jej przebieg został wskazany uwzględniając istniejące już podziały nieruchomości oraz już wytyczony układ komunikacyjny w terenie sąsiednim (skrzyżowanie dróg z ul. Gościeniec poza granicą planu). Plan przewiduje wydzielenie nowych działek

			dla zabudowy jednorodzinnej (minimalna szerokość działki i nieprzekraczalna linia zabudowy). 2. Wnosi o zmianę minimalnej wymaganej szerokości działki budowlanej z 16 m na co najmniej 14,5 m lub wprowadzenie zapisu umożliwiającego zabudowę działek wydzielonych geodezyjnie przed dniem wejścia planu w życie. 3. Wnosi o zmianę przeznaczenia części działki z terenu wyłącznie leśnego (ZL) na teren lasów z możliwością zabudowy domu jednorodzinnego – działka ma ok. 3000 m², z czego las ok. 800 m² przy granicy; teren posiada dostęp do drogi publicznej oraz możliwość doprowadzenia mediów.							budowlanych, o powierzchni mniejszej niż 1200 m2 wyznaczonej dla terenów MN, m.in. w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu. Ad.2 Plan ustala minimalny front działki w procedurze scalenia i podziału nieruchomości. Ustalenia planu nie zakazują realizacji zabudowy na istniejących działkach. Ad.3 Część działki nr ew. 52, która jest gruntem leśnym została wyłączona z obszaru planu, uchwałą nr 82.XIV.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 21 sierpnia 2025 r. i nie obowiązują na niej jego ustalenia.
8	24.07.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę zapisów MPZP w celu przywrócenia parametrów budowlanych działki nr 52 albo dokonanie korekty przebiegu drogi, by nie naruszała w drastyczny	Dz. nr ew. 52 obręb Żanęcin	5MN 2KDL	-	tak	-	tak	Projektowana droga 2KDL jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego obsługującego tereny mieszkaniowe. Pod uwagę był brany wariant przeprowadzenia drogi po granicy obrębu czyli wzdłuż północnej granicy działki 55/2, jednak został odrzucony ze względu na istniejące zagospodarowanie w sąsiedztwie działki.

			sposób wymiarów działki. Propozycja: przesunięcie drogi od strony Pęclina w kierunku Żanęcina, co zwiększy działkę, która po wydzieleniu drogi miałaby ok 800 m².							
9	30.07 .2026	Osoba fizyczna	Nie wyraża zgody na zabranie terenu z działki nr 14/4 pod drogę 7KDD. Podkreśla, że już znaczny teren jest przeznaczony pod drogę 3KDL w południowej części działki. W bliskim sąsiedztwie działki powstaną 4 drogi: 3KDL, 1KDD, 2KDD i 4KDD.	Dz. nr ew. 14/4 obręb Żanęcin	7KDD	-	tak	-	tak	Droga 7KDD będzie jednym z łączników podstawowego szkieletu komunikacyjnego terenu opracowania. Ponadto przyszłe poprowadzenie infrastruktury technicznej wymaga wytyczenia ciągów dróg publicznych. Wobec powyższego nie ma możliwości usunięcia projektowanej drogi.
10	10.08 .2026	Osoba fizyczna	Wnosi o zmiany w projekcie planu: 1. Stopniowe przeznaczenie pod zabudowę terenów zaczynając od tych bezpośrednio przylegających do dróg (ul. Cicha, Makowa, Miła, Chmielna, Prosta, Gościniec, Olszowa, Warszawska), dopiero po ich zagospodarowaniu podjęcie decyzji o odrolnieniu kolejnych terenów.	Cały obszar planu	MN	tak	tak	tak	tak	Uwzględniono częściowo w zakresie: 1) ograniczenia lokalizowania zabudowy mieszkalnej w formie bliźniaczej jedynie do terenów, na których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy na budynki w formie bliźniaczej. Na większości obszaru planu miejscowego dopuszczona jest jedynie zabudowa mieszkalna w formie wolnostojącej. Nie uwzględniono w zakresie: 1) Stopniowego przeznaczania terenów pod zabudowę (w ramach prowadzonej procedury planistycznej nie ma możliwości wprowadzenia zapisów warunkujących zainwestowanie działek w ustalonej kolejności. Właściciele nieruchomości mają prawo zdecydować o czasie realizacji zabudowy na swojej nieruchomości),

			2. Zwiększenie minimalnej wielkości działki budowlanej do 1500 m² (zamiast 1200 m²), co zapewni przestrzeń między budynkami i ekstensywny charakter zabudowy. 3. Wprowadzić zakaz zabudowy bliźniaczej, aby nie zmienić spokojnego charakteru miejscowości. Popiera projekt za brak dopuszczenia „głośnych“ usług, zakaz zabudowy szeregowej oraz określoną minimalną wielkość działki 1200 m².							2) zwiększenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej (powierzchnia 1200 m2 wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna i jest odpowiedzią na oczekiwania większości właścicieli nieruchomości objętych procedurą planistyczną. Jednoczenie uznaje się, że wskaźniki zabudowy (70% powierzchni biologicznie czynnej, 20% powierzchni zabudowy) zagwarantuje nie powstawanie intensywnej zabudowy.
11	10.08.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę oznaczenia działki nr 365/55 z planowanego symbolu 2KDW na oznaczenie KDD lub KDL. Działka ta pełni rolę drogi o istotnym znaczeniu w codziennym funkcjonowaniu komunikacyjnym okolicy.	Dz. nr ew. 365/55 obręb Żanęcin	2KDW	-	tak	-	tak	Uwaga nieuwzględniona z powodu braku wniosku w tym zakresie od właścicieli przedmiotowej nieruchomości.

12	10.08.2026	Osoba fizyczna	Treść ta sama co uwaga nr 11	Dz. nr ew. 365/55 obręb Żanęcin	2KDW	-	tak	-	tak	Uzasadnienie jak w uwadze 11
13	10.08.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o: 1. Zmianę szerokości drogi 1KDD z 12 m na 10 m (§ 19 pkt 3) – drogi wyznaczane na działkach o potencjale inwestycyjnym; pozostałe drogi w planie mają szerokość 10 m lub mniej; szerokość 10 m jest wystarczająca do obsługi ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej. 2. Zmianę wymaganej minimalnej wielkości działek pod zabudowę jednorodzinną z 1200m² na 1000m². 3. Dopuszczenie sytuowania wiat na samochody osobowe na działkach MN przy linii rozgraniczającej ulic.	Dz. nr ew. 9/6, 10/6 obręb Żanęcin Liczne działki wymienione w treści uwagi na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN	1KDD tereny MN	-	tak	-	tak	Ad.1. Droga 1KDD będzie obsługiwała komunikacyjnie znaczną część terenu opracowania. Ponadto przyszłe poprowadzenie infrastruktury technicznej wymaga zachowania odpowiednich odległości między sieciami. Wobec powyższego nie ma możliwości zawężenia projektowanej drogi. Ad.2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna na tym terenie i wynosi 1200 m2. Nie ma możliwości jej zmniejszenia. Ad.3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki na poziomie 1200 m2 oraz wskaźniki zabudowy (70% powierzchni biologicznie czynnej, 20% powierzchni zabudowy) pozwolą na swobodne zagospodarowanie działki w zakresie wiat, nie ma potrzeby wprowadzać wyjątków odnośnie możliwości lokalizowania ich poza ustalonymi liniami zabudowy.
14	10.08.2026	Osoba fizyczna	Treść i wnioskodawca ten sam co w uwaga nr 13 (uwaga zdublowana)	j.w.	j.w.	j.w.	j.w.	j.w.	j.w.	Uzasadnienie jak w uwadze 13

15	04.08.2026	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę przebiegu drogi 2KDL, która odcina część działki nr 46 tak, że po jej wytyczeniu pozostaje niewielki obszar pozbawiony możliwości zabudowy. Proponuje: Wariant I – zmiana przebiegu 2KDL w kierunku północnej granicy działki nr 46 (po granicy planu). Wariant II – zmiana przebiegu 2KDL tak, aby od strony południowej pozostało ok. 1500 m².	Dz. nr ew. 46, 1/42 obręb Żanęcin	2KDL MN	-	tak	-	tak	Plan przewiduje wydzielenie nowych działek budowlanych, o powierzchni mniejszej niż 1200 m^2 wyznaczonej dla terenów MN, m.in. w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu. Na części działki nr 46 pozostałej w wyniku realizacji drogi 2KDL możliwa będzie realizacja zabudowy. Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany przebiegu drogi 2KDL. Zaproponowany wariant I przewiduje przebieg drogi po zabudowanej już działce nr 55/2 w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego. Odnośnie wariantu II - aby uzyskać powierzchnię 1500 m2 drogę 2 KDL należałoby przesunąć o ponad 60 metrów. Zniekształciłoby to zaprojektowany układ komunikacyjny.
16	10.08.2026	Osoba fizyczna	1. Wnosi o zmianę minimalnej wielkości działki budowlanej z 1200 m² na 600 m², 2. Wnosi o zwężenie pasa drogowego 5KDL do maksymalnie 10,0 m 3. Zmiana wskaźników dla terenu 21MN na: maks. udział pow. zabudowy 30%, maks. wysokość zabudowy 10,0 m, min. udział pow. biologicznie czynnej 50%	Dz. nr ew. 136, 137, 138 obręb Żanęcin	21MN 5KDL (12m)	-	tak	-	tak	Ad.1. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna na tym terenie i wynosi 1200 m^2. Nie ma możliwość jej zmniejszenia. Ad.2. Droga 5KDL będzie obsługiwała komunikacyjnie znaczną część terenu opracowania zapewniając dojazd do ul. Rajskiej. Nie ma możliwości jej zawężenia. Ad.3. Powierzchnia biologicznie czynna wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna na tym terenie i powinna wynosić nie mniej niż 70%. Nie ma możliwości jej zmniejszenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 110.XXX.2026

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 27 października 2026 r.

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. 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:

1) dróg gminnych wraz z niezbędnymi urządzeniami drogowymi w liniach rozgraniczających tych dróg;

2) utrzymanie czystości i porządku;

3) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz oświetlenia dróg gminnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi.

§ 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 (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 uchwala się w uchwale budżetowej;

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały w sprawie wieloletniej prognozy finansowej.

§ 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 4 do uchwały nr 110.XXX.2026
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 27 października 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

pn. „Żanęcin Warszawska – Cicha”

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „**Żanęcin Warszawska – Cicha**” został sporządzony na podstawie uchwałą nr 31.XX.2020 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Żanęcin Warszawska – Cicha”, zmienionej uchwałą nr 82.XIV.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 21 sierpnia 2025 r. Projekt planu został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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. poz. 1688 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz w sposób nienaruszający polityki przestrzennej gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna (zwanym dalej „Studium”), przyjętym uchwałą nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionym 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.

Obszar wskazany do objęcia planem miejscowym zajmuje powierzchnię ok. 92,3 ha i położony jest w północnej części obrębu ewidencyjnego Żanęcin (objęto jedynie kilka działek zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym Wiązowna Kościelna).

W granicach analizowanego obszaru dominują tereny niezainwestowane – zgodnie z ewidencją gruntów i budynków to przede wszystkim użytki rolne, w tym znaczną część stanowią łąki, pastwiska oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. W analizowanym obszarze nie znajdują się grunty rolne klas I-III. W granicach analizowanego obszaru występują niewielkie obszary gruntów leśnych, które wymagały będą uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zabudowa występująca w obszarze planu jest rozproszona – największe skupiska są zlokalizowane w południowej części obszaru objętego przystąpieniem do sporządzania planu. Na istniejącą zabudowę składają się budynki mieszkalne jednorodzinne głównie w formie wolno stojącej oraz towarzyszące im budynki gospodarcze lub garażowe. Podstawową obsługę komunikacyjną analizowanego obszaru zapewniają drogi gminne ul. Spokojna i ul. Gościniec, a także ul. Cicha i ul. Olszowa i odchodzące od nich drogi wewnętrzne.

Na części terenu objętego sporządzeniem planu miejscowego występują podstawowe sieci uzbrojenia technicznego (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna). Przez analizowany obszar przebiega sieć elektroenergetyczna 110 kV.

Omawiany obszar leży w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W granicach obszaru opracowania znajdują się stanowiska archeologiczne.

Na terenie objętym sporządzanym planem, wzdłuż dróg publicznych oraz części dróg wewnętrznych występują podstawowe sieci uzbrojenia technicznego (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna).

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Wiązowna Nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., zmienionym Uchwałą Nr 66.LIV.2014 z dnia 28 maja 2014 r., Uchwałą Nr 127.XVI.2015 z dnia 30 października 2015 r., Uchwałą Nr 205.LI.2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz Uchwałą nr 107.LIX.2018 z dnia 28 sierpnia 2018 r., omawiany obszar znajduje się w obrębie wydzielenia oznaczonego symbolem 27.01.MN i fragmentarycznie w obrębie wydzielenia planistycznego oznaczonego symbolem 22.07.MN. W obrębie ww. terenów studium przewiduje wiodący kierunek zagospodarowania przestrzennego w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przewidywane rozwiązania planu miejscowego nie naruszą ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzana jest również procedura oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z *ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

Poniżej przeanalizowano:

I.**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1.W projekcie planu uwzględniono:

1)**wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez:

-odpowiednie zaplanowanie funkcji terenów w optymalnym miejscu tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej w rejonie gminy, gdzie następuje rozwój tego typu zabudowy wraz z wytyczonym podstawowym układem dróg publicznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – wodociągów i elektroenergetyki, a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (nieuciążliwych) - mających zapewnić podstawową obsługę terenu z zakresie usług zlokalizowanych wzdłuż głównej osi komunikacyjnej planu;

-przeznaczenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych funkcjonujących jako rowy odwadniające – jest to forma zagospodarowania umożliwiająca odprowadzenie nadmiaru wód z obszaru planu i poprawiająca warunki gruntowo – wodne w sąsiedztwie obszarów, które będą podlegać stopniowej urbanizacji;

-ponadto zaplanowano tereny komunikacji – część odpowiada przebiegom istniejących dojazdów zapewniających dostęp do dróg publicznych poszczególnym działkom, część została wyznaczona jako zupełnie nowy układ komunikacyjny dróg publicznych;

-ustalone w planie przeznaczenie jest kontynuacją rozwijających się funkcji przedmiotowego obszaru:

-odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. zaplanowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub nieuciążliwa zabudowa usługowa (w ograniczonym zakresie) nie powinny powodować konfliktów społecznych ze względu na to, iż dopełnią istniejącą i powstającą zabudowę (w przeważającym stopniu mieszkaniową) w analizowanym rejonie gminy;

-wprowadzenie wskaźników urbanistycznych takich jak gabaryty zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy itp., ustalenie kolorystki elewacji budynków i dachów, a także geometrii dachów, o parametrach korespondujących z istniejącą zabudową, pozwala stwierdzić, że planowana zabudowa będzie harmonijnie wpisywała się w krajobraz tej części gminy;

-wprowadzenie ustalenia dopuszczającego możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce ma ograniczyć zjawisko intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej i zapewnić stopniowy jej rozwój, realizowany zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek budowlanych. Plan zakłada dodatkowo zachowanie na znacznej powierzchni zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, spójnie z dominującą formą zabudowy na tym obszarze.

2)**walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez dostosowanie gabarytów, intensywności i kolorystyki zabudowy w obrębie poszczególnych terenów zabudowy do charakterystycznych parametrów zabudowy w tym rejonie gminy. Biorąc pod uwagę ewentualność lokowania zabudowy usługowej w wybranych miejscach, w planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. jednolitą, dla wszystkich typów zabudowy, stonowaną kolorystykę elewacji budynków, tradycyjne kolory dachów pochyłych oraz niską i ekstensywną zabudowę.

W Studium nie wyznaczono na przedmiotowym obszarze przestrzeni publicznych wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

3)**wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – m.in. poprzez wykluczenie lokalizowania większości przedsięwzięć mogących

zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu *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* za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu uzbrojenia terenu i komunikacji, a także poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony jakości wód, w tym regulacji dotyczących gospodarki wodno-ściekowej. Biorąc pod uwagę m.in. obserwowaną w gminie znaczną presję urbanizacyjną, plan wprowadza zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, który dotyczy również inwestycji mieszkaniowych o powierzchni przekształcenia powyżej 2 ha. Przedmiotowy zapis w pewnym stopniu ograniczy możliwość realizacji dużych inwestycji deweloperskich, których powstawanie wiąże się ze znacznym wpływem na środowisko oraz generuje duże obciążenie dla istniejącej infrastruktury technicznej czy komunikacyjnej.

Wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowalnych będzie służył ochronie stanu ilościowego wód. W obrębie tych terenów możliwa będzie retencja wód opadowych, co wpłynie na ograniczenie spływu tych wód do zbiorników powierzchniowych, w tym wód płynących.

W obszarze sporządzanego planu występują niewielkie fragmenty lasu wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – użytek leśny występuje w granicach działki ew. nr 144, 144, 54/1. Niewielki ich fragment został przeznaczony pod poszerzenie dróg publicznych.*

Obszar planu położony jest w całości w zasięgu strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w przeważającej części w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Poza tym, w granicach planu nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.*

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzany plan miejscowy zostało przeanalizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Prognoza wskazała brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko.

4)**wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w obszarze sporządzanego planu nie występują zabytki architektoniczne oraz dobra kultury współczesnej. W granicach obszaru opracowania znajdują się stanowiska archeologiczne.

5)**wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – poprzez ustalenie docelowego zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego, a także poprzez wprowadzenie ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska, w którym żyją ludzie tj. ustalenie docelowo odprowadzania ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw ograniczających lub eliminujących emisję zanieczyszczeń do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto nie przewidziano w planie wprowadzania dodatkowych ustaleń dotyczących wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, gdyż obowiązujące przepisy prawa powszechnego (w tym określone w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*) w pełni wyczerpują powyższą problematykę w planie.

Należy podkreślić, iż w obszarze planu nie występują również zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami tj. obszar ten nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, a także nie jest w szczególny sposób zagrożony pożarami ze względu na brak w sąsiedztwie łatwopalnych obiektów typu zwarta, drewniana zabudowa, a od zwartych kompleksów leśnych wyznaczona została wymagana przepisami odrębnymi odległość od nowo powstającej zabudowy poprzez wprowadzenie linii zabudowy 12 metrów od granicy lasu.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane, podobnie jak wymagania ochrony środowiska, w prognozie oddziaływania planu na środowisko. Prognoza wskazała brak istotnego negatywnego oddziaływania ustaleń planu na zdrowie ludzi.

6)**walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez ustalenia wskazujące sytuowanie zabudowy przede wszystkim w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy, w obszarze wyposażonym częściowo w sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, elektroenergetyka) oraz z bezpośrednim dostępem do podstawowego układu dróg publicznych (ul. Cicha, Prosta, Olszowa, Gościniec, Spokojna - drogi gminne), co powoduje obniżenie nakładów finansowych ze środków publicznych związanych z realizacją planu. Zakłada się, że rozwój zabudowy, a wraz z nią rozwój infrastruktury, będzie następował stopniowo od strony istniejących publicznych ciągów komunikacyjnych, zaopatrzonych w wodociąg i energię elektryczną w głąb terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową.

7)**prawo własności** – poprzez wnikliwą analizę stanu własności terenów i ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji. Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na terenach sąsiadujących z planem.

8)**potrzeby interesu publicznego** – poprzez wprowadzenie ustaleń planu dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem praw właścicieli działek, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych, w tym określenia zasad realizacji inwestycji celu publicznego, w szczególności dróg publicznych oraz uzbrojenia terenu.

9)**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez wprowadzenie ustaleń z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wskazujących m.in. na obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, tj. wodociągów (poprzez sieć wodociągową), kanalizacji (docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, z tymczasową możliwością stosowania rozwiązań indywidualnych), elektroenergetyki (poprzez sieć elektroenergetyczną lub z indywidualnych, odnawialnych źródeł energii), gazu (docelowo poprzez sieć gazową), ciepłowniczych (z indywidualnych źródeł z wykorzystaniem paliw konwencjonalnych lub odnawialnych źródeł energii), a także telekomunikacji (poprzez sieci lub urządzenia telekomunikacyjne). Ustalono budowę nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, przy czym dopuszczono ich realizację również na innych terenach pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem).

10)**zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez:

-zamieszczenie w dniu 24 czerwca 2020 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wiązowna, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna, na stronie internetowej gminy tuwiazowna.pl oraz w prasie lokalnej (Halo Otwock), obwieszczenia Wójta Gminy Wiązowna, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „**Żanęcin Warszawska –Cicha**” oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w terminie do dnia 22 lipca 2020 r., wskazując jednocześnie organ, który będzie je rozpatrywał.

Nie podano informacji o postępowaniu w sprawie transgranicznego odziaływania na środowisko, ponieważ takie postępowanie nie było prowadzone.

W odpowiedzi na ww. obwieszczenie Wójta Gminy Wiązowna wpłynęło 5 wniosków od osób prywatnych (w tym 1 po terminie) dotyczących obszaru sporządzanego planu. Dotyczyły m.in. ustalenia przeznaczenia działek pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, poprzedzone zamieszczeniem w dniu 24 czerwca 2026 r. w prasie lokalnej (Przegląd Otwocki), w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiązowna, na stronie internetowej gminy tuwiazowna.pl oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy obwieszczenia Wójta Gminy Wiązowna informującego społeczeństwo o wyłożeniu projektu dokumentu oraz o możliwości składania do niego uwag w terminie do 10 sierpnia 2026 r., a także o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podano również informacje o organie rozpatrującym uwagi. Dyskusja publiczna dotycząca projektu planu miejscowego odbyła się 14 lipca 2026 r. (wtorek) w sali konferencyjnej

Urzędu Gminy Wiązowna – ul. Lubelska 59, Wiązowna o godz. 16:30. Projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w taki sposób, aby wszyscy zainteresowani mogli bez przeszkód zapoznać się z treścią dokumentów (dostępną również w formie cyfrowej). Na czas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w okresie składania ewentualnych uwag projekt planu wraz z prognozą był zamieszczony w biuletynie informacji publicznej Urzędu Gminy Wiązowna. Z dokumentem można się było również zapoznać za pośrednictwem oficjalnej strony internetowej gminy (tuwiazowna.pl) oraz osobiście w siedzibie tut. Urzędu. Do projektu planu miejscowego wpłynęło 17 uwag.

11)zachowanie jawnoœci i przejrzystoœci procedur pianistycznych – na ka¿dym z dotychczasowych etapów sporz¹dzania planu miejscowego by³a zapewniona mo¿liwoœæ zapoznania siê z aktami sprawy, w trybie dostêpu do informacji publicznej, obwieszczenia dotycz¹ce poszczególnych czynnoœci planistycznych by³y publikowane w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz na tablicy og³oszeñ Urzêdu Gminy;

12)**potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez ustalenie docelowego zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z gminnej sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z gminnego ujęcia wód podziemnych. Biorąc pod uwagę obserwowaną dużą presję urbanizacyjną obszaru gminy, pożądane jest stopniowanie dynamiki rozwoju nowej zabudowy. Pozwoli to na dostosowanie tempa powstawania nowej zabudowy do możliwości rozwoju gminy, w tym rozwoju infrastruktury wodociągowej – plan wprowadza więc rozwiązania, które mają wspomóc płynną realizację obowiązków spoczywających na gminie w zakresie m. in. zaopatrzenia w wodę.

Ponadto w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez wskazanie obowiązku przestrzegania zasad odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* oraz *ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, a także ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków: bytowych docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni – wskazano oczyszczanie wstępne z zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów, który w planie ustalono zgodnie z przepisami odrębnymi tj. m.in. Planem gospodarki odpadami, a także ze stosownymi uchwałami Rady Gminy przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie.

2.W projekcie planu nie występuje problematyka potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ze względu na brak tego zjawiska w przedmiotowym obszarze – brak takich potrzeb, wyrażony stosownymi wnioskami do planu służb działających w tym zakresie, a także wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W obszarze planu brak jest m.in.: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

3.Ustalając przeznaczenie w obszarze planu ważono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Według danych z prognozy oddziaływania na środowisko zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają uwarunkowania fizjograficzne i potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie przewiduje się również konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu, ponieważ planowane funkcje są dopełnieniem istniejących w otoczeniu terenów zabudowy.

4.Sytuując nową zabudowę w obszarze planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do ograniczenia transportochłonności układu przestrzennego, zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów dzięki wyznaczeniu prawidłowego układu komunikacyjnego, a także poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy w sąsiedztwie istniejącej

zabudowy oraz w strefie z dostępem do sieci komunikacyjnej, wodociągowej i elektroenergetycznej, adekwatnej dla planowanej zabudowy.

II.**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami opracowania pn. „Analiza i ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Wiązowna", w którym teren Żanęcina został wskazany do objęcia planem miejscowym jako jeden z obszarów o największym „potencjale planistycznym". Kolejnym argumentem przemawiającym za przystąpieniem do prac nad planem są konkretne problemy przestrzenne, wobec których zasadne jest opracowania planu miejscowego, jako działania interwencyjnego. Głównym problemem przestrzennym w tym przypadku jest brak dróg publicznych o normatywnych parametrach, przy jednoczesnej silnej presji nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej. Potrzeba rozwoju zabudowy mieszkaniowej w tym obszarze wyraża się licznymi wnioskami ws. wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Ustalenia niniejszego planu mają umożliwiać realizację tych funkcji ze szczególnym uwzględnieniem problemu dojazdów do posesji, również poprzez wprowadzenie prostopadłych połączeń miedzy drogami dojazdowymi. Powołana wyżej analiza stanowi załącznik 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. W § 1 ust. 2 pkt 5 uchwały wskazano za zasadne rozpoczęcie procedur zmierzających do zmiany obowiązujących planów miejscowych, zgodnie z wytycznymi zawartymi w analizie.

III.**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy – kwestie te podnoszone są w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, w której szacuje się w niej bilans przychodów i wydatków wynikających z realizacji przedmiotowego planu w perspektywie 10 lat. Realizacja przedmiotowego planu spowoduje koszty związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego - drogi publiczne oraz spowoduje koszty związane z realizacją tych inwestycji. Docelowo wymagana będzie również realizacja inwestycji celu publicznego - budowy sieci infrastruktury technicznej (wodociągów i kanalizacji) wzdłuż nowobudowanych dróg gminnych. Oprócz kosztów, realizacja przedmiotowego planu może generować zyski dla budżetu gminy przede wszystkim z podatku od nieruchomości, a także z opłat adiacenckich. Przewiduje się również wpływ z tytułu opłaty planistycznej.

Reasumując, uchwalenie przedłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kształcie przedstawionym w projekcie uchwały, pozwoli prowadzić racjonalną gospodarkę przestrzenną w granicach obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa