DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 6 listopada 2025 r.

Poz. 9316

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogołowicz
Data: 06.11.2025 11:23:04

UCHWAŁA NR 95.XV.2025
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 30 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Stefanówka - Pliszki”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy 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.), w związku z uchwałą nr 81.XXVII.2020 Rady Gminy Wiązowna z dnia 3 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Stefanówka – Pliszki”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna przyjętego uchwałą nr 85.XVI.2011 r. 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Stefanówka – Pliszki”, 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) załącznik nr 1 – rysunek planu;

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

3) załącznik nr 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;

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

§ 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 nowego budynku, a także rozbudowy lub odbudowy istniejącego budynku, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów 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 niepełnosprawnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;

4) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol literowy lub liczbowo-literowy odpowiadający terenowi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczby, o ile zachodzi taka potrzeba, 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, w szczególności: usługi gastronomiczne, usługi: oświaty, kultury, zdrowia, sportu, turystyki i rekreacji, usługi związane z opieką społeczną, biura, pracownie artystyczne, handel detaliczny oraz rzemiosło; wyklucza się prowadzenie usług z zakresu handlu hurtowego.

§ 3. 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) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych z numerami ewidencyjnymi;

7) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

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

§ 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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

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, ustalonych 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 oraz 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) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas zimnych, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu.

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 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 1MNU, 2MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;

3) 1Wr, 2Wr, 3Wr, 4Wr, 5Wr – tereny rowów odwadniających;

4) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

5) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

6) 1KDW, 2KDW, 3KDW – 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 § 10;

2) 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 obiektów budowlanych ustala się:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, żółci, szarości i beżu oraz w odcieniach wynikających ze stosowania na elewacjach materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło niebarwione w ich naturalnych barwach;

2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków;

3) zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV;

4) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym, z uwzględnieniem pkt 6;

5) nakaz stosowania kolorystyki dachów pochyłych spośród odcieni kolorów: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i grafitowego, z uwzględnieniem pkt 6;

6) 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 i 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 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.

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

5. Wskazuje się sposób gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Gminy Wiązowna.

6. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów MN i MNU jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

7. 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 § 13 ust. 8 uchwały.

8. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, wskazanej na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia § 10 uchwały.

9. Na rysunku planu wskazano granicę krajobrazu priorytetowego oznaczonego kodem 14-318.79-124, określonego na podstawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

§ 9. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 58-69/37 i 58-69/38) w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu granicą gdzie obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

§ 10. 1. Wyznacza się pas technologiczny istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, o szerokości wskazanej na rysunku planu.

2. W pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wskazanej na rysunku planu, ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m oraz nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod linią elektroenergetyczną.

3. Wskazuje się, że warunki lokalizacji obiektów budowlanych w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

4. Z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 niniejszej uchwały, w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 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.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN – 1000 m²,

2) 1MNU, 2MNU – 1500 m².

2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN – 20 m,

2) 1MNU, 2MNU – 25 m;

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.

4. Ustalenia ust. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod tereny komunikacji.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) drogi oznaczone symbolami: KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;

2) drogi oznaczone symbolami KDL i 1KDD zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym układem komunikacyjnym;

3) uzupełnienie układu drogowego stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 1KDW, 2 KDW i 3KDW;

4) z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych zawartych w § 17 ust. 2 pkt 3 uchwały 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 obsługującej 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 miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla:

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

   b) zabudowy usługowej lub lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, realizujących usługi z zakresu handlu – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,

   c) zabudowy usługowej lub lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, realizujących pozostałe usługi – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej.

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

§ 13. 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. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg publicznych oraz tereny dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w terenach innych niż wskazano w ust. 2 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, zasilanych z ujęć wody położonych poza obszarem planu;

2) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

5. **W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzenia 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 razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe tj. do czasu realizacji wyżej wymienionej sieci, korzystanie z rozwiązań indywidualnych;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, a także do zbiorników retencyjnych i rowów, za wyjątkiem terenów dróg publicznych, w obrębie których ustala się odprowadzanie wód opadowych do rowów odwadniających drogi, a docelowo 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;

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

5) dopuszcza się mikroinstalacje i małe instalacje o łącznej mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących: biomasę, biogaz, biopłyny oraz energię wiatru.

7. **W zakresie zaopatrzenia w gaz** ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm.

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 5.

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

10. **W zakresie melioracji** ustala się zachowanie istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych nieoznaczonych na rysunku planu z dopuszczeniem ich budowy, przebudowy, zmiany przebiegu lub likwidacji pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracji lub funkcji odwadniającej terenów przyległych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolno stojącej i bliźniaczej, budynków gospodarczych, garaży i budowli wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.

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

1) obiekty budowlane należy lokalizować z zachowaniem ustaleń § 6 i § 10 uchwały;

2) w terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy i sezonowych ogrodów kawiarnianych;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

4) maksymalny udział powierzchnia zabudowy – 30%;

5) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,6.

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 oraz z uwzględnieniem ustaleń § 10 ust. 4 uchwały;

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

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

4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;

5) 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 § 11 uchwały.

6. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 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 wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu 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 publicznych, teren drogi wewnętrznej oraz teren drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny rowów odwadniających (Wr) z zachowaniem ustaleń § 17 uchwały;

3) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 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%.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN** – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolno stojącej, budynków gospodarczych, garaży i budowli wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.

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

1) obiekty budowlane należy lokalizować z zachowaniem ustaleń § 6 i § 10 uchwały;

2) w terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy i sezonowych ogrodów kawiarnianych;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;

5) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,5.

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 oraz z uwzględnieniem ustaleń § 10 ust. 4 uchwały;

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

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

4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;

5) 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 § 11 uchwały.

6. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 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 wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu 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 publicznych i tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny rowów odwadniających (Wr) z zachowaniem ustaleń § 17 uchwały;

3) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami §12 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%.

§ 16. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1MNU, 2MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolno stojącej, budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.

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

1) obiekty budowlane należy lokalizować z zachowaniem ustaleń § 6 i § 10 uchwały;

2) w terenach o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy i sezonowych ogrodów kawiarnianych;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

5) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,6;

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

1) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz z uwzględnieniem ustaleń § 10 ust. 4 uchwały;

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

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

4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;

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

4. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 11 uchwały.

5. W terenach o symbolach 1MNU i 2MNU ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m², z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 5:

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. 5;

4) w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu określonego w ust. 5.

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

1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg publicznych oraz teren drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu – zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 uchwały.

8. 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: **1Wr, 2Wr, 3Wr, 4Wr i 5Wr – rowy odwadniające.**

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowów;

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.

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

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych wskazanych na rysunku planu.

5. 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 1%.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDL – droga publiczna klasy lokalnej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury.

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

3. Ustala się, że w obszarze planu, szerokość w liniach rozgraniczających terenu o symbolu KDL wynosi od 8,4 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenu o symbolu KDL 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** i **4KDD – droga publiczna klasy dojazdowej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi 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, o których mowa w ust. 1 – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

4. 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 1%.

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW** i **3KDW – 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, o których mowa w ust. 1:

1) 1KDW – od 6 m do 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KDW – od 6 m do 7,3 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

3) 3KDW – 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

4. 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 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 95.XV.2025
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 30 września 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "STEFANÓWKA - PLISZKI"

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
- 58-69/37 — granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych z numerami ewidencyjnymi

Przeznaczenie terenów:

- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- Wr — tereny rowów odwadniających
- KDL — teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW — tereny dróg wewnętrznych

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU:

- oś przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV
- orientacyjne linie rozgraniczające dróg poza granicami planu
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granica krajobrazu priorytetowego oznaczonego kodem 14-318.79-124

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA



granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
- MN — Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- RO — Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej

OCHRONA ŚRODOWISKA
1. Formy ochrony przyrody
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Granica strefy ochrony urbanistycznej w WOCHK

2. Inne
- Rzeki
- Inne cieki i rowy melioracyjne

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- Granica obszarów, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- Granica obszarów, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- Granica obszarów, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)
- Tereny zalewowe

OCHRONA KONSERWATORSKA
- Stanowisko archeologiczne
- Stanowisko archeologiczne jako punkt

KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA
Układ ponadlokalny
- Drogi klasy GP, G
- Drogi klasy Z, L

Układ lokalny
- Drogi klasy L, D

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą pasa technologicznego

DODATKOWE OZNACZENIA INFORMACYJNE
- Świetlica Gminnego Ośrodka Kultury

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 95.XV.2025

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 30 września 2025 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 26.09.2024 do 18.10.2024 – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna										
1	14.10. 2024	Osoba fizyczna	1.Proszę o zmianę linii zabudowy w obszarze 3MN od drogi 2KDD na szerokości 5 m.	Dz. ew. nr 224 obr. 03	3MN	-	TAK	-	TAK	Uwaga nie uwzględniona – linię zabudowany na obszarze 3MN wyznaczono w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KDD - spójnie z linią zabudowy wskazaną po drugiej stronie drogi publicznej (w obrębie terenu o symbolu 1 MNU).
			2.Zmianę przejścia rowu 2WR przy drodze 3KDD tak jak przy drodze 2KDD. Projektowany Rów 2WR i 3WR zajmuje na mojej działce 227 powierzchnie ok. 2800m2 a przejście utrudnia projektowana zabudowę. Rów 3WR wzdłuż drogi 3KDD spełni to samo zadanie. Powinien być przedłużony do drogi 1KDD ponieważ tam po opadach są duże zalewiska wody. Rów na mojej działce 227 ma długość 520m. Bardzo proszę o korektę.		2Wr, 6MN, 7MN	TAK	TAK	TAK	TAK	Uwaga częściowo uwzględniona – rów opisany w wyłożonym projekcie planu jako 2Wr i 3Wr został w większości usunięty – nadano przeznaczenie zgodne z przyległymi terenami. Rów ten na znacznej odległości nie posiada faktycznego przebiegu, nie pełni więc swojej funkcji odwadniającej, w związku z czym po ponownej analizie uznano za niezasadne wskazywanie jego przebiegu w formie odrębnego przeznaczenia terenu. W części tekstowej projektu planu zawarte są zapisy dotyczę postępowania w przypadku istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych nieoznaczonych na rysunku planu.
3	28.10.	Osoba	1.Wnoszę o wytyczenie drogi	Dz. ew. nr	2MN	-	TAK	-	TAK	Brak zasadności wyznaczenia

	2024	fizyczna	publicznej KDD łączącej drogę wewnętrzna 3KDW z drogą wojewódzką 721. Wytyczne i realizacja tej drogi zapewni zebranie i wyprowadzenia ruchu z terenu 11MN i 10MN i 2MN na drogę wojewódzką.	245/15 obr. 03						opisanego przebiegu drogi publicznej – z uwagi na lokalizację wzdłuż drogi wojewódzkiej (721) posiadającej klasę drogi głównej, gdzie możliwość realizacji nowych skrzyżowań dróg i zjazdów jest ograniczona w związku z koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa i sprawności ruchu. W odległości zaledwie 100 m na wschód od zaproponowanej drogi znajduje się wjazd na istniejącą ul. Kruczą – drogę która stanowi własność gminy.
			2.Wnoszę o wykreślenie drogi 4KDD z planu. Droga ta nie ma uzasadnienia i nie spowoduje rozładowania ruchu z terenu 2MNU, 1MN, 5MN, 8MN, 9MN.	Działki objęte terenem drogi 4KDD.	4KDD	-	TAK	-	TAK	Teren drogi publicznej wyznaczono w sposób pozwalający połączyć istniejącą drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW z istniejącą ul. Pliszki. Z uwagi na ograniczenia przestrzenne (istniejące zagospodarowanie terenu) nie było możliwości wyprowadzenia drogi publicznej o odpowiedniej szerokości w liniach rozgraniczających korzystając z ciągu drogi 1KDW. Sięgacz oznaczony na rysunku planu jako 4KDD ma stanowić uzupełnienie układu drogowego i zapewnienie możliwość alternatywnych połączeń komunikacyjnych w przyszłości - zapewni możliwość komunikacji pieszej i rowerowej pomiędzy przyszłymi terenami mieszkaniowymi. Dodatkowo zapewnienie takich alternatywnych możliwości przejazdu, na obszarach które docelowo będą stanowić osiedla mieszkaniowe, ma często kluczowe znaczenie dla różnego rodzaju służb (straż pożarna, pogotowie, policja) szczególnie w sytuacjach kryzysowych i niespodziewanych.
			3.Wnoszę o wykreślenie drogi 2KDD z planu. Droga ta nie ma uzasadnienia i nie spowoduje rozładowania ruchu z terenu 1MNU, 3MN, 4MN, 5MN.	Działki objęte terenem drogi 2KDD.	2KDD	-	TAK	-	TAK	Teren wyznaczonej drogi publicznej zakłada w przyszłości połączenie ul. Pliszki (1KDD) z ul. Sowią (zlokalizowaną poza obszarem projektowanego planu miejscowego). Wyznaczając przyszły układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem brano pod uwagę m.in. stan własności i istniejące podziały geodezyjne, faktyczny stan zagospodarowania oraz planowany docelowy sposób obsługi terenu

										objętego planem. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu, możliwości wyznaczenia nowych dróg publicznych prostopadłych do ul. Pliszki są znacznie ograniczone w szczególności we wschodniej części planu miejscowego. Obszar na zachód od ul. Pliszki jest zabudowany w znikomym stopniu co pozwoliło na wskazanie przedmiotowej drogi w sposób ograniczający konflikty przestrzenne z istniejącym zagospodarowaniem. Wspomniana droga w przyszłości ma zapewnić możliwość komunikacji pomiędzy ul. Pliszki i ul. Sowią bez konieczności wjazdu/ wejścia na teren dróg wojewódzkiej (ul. Wspólna) lub gminnej (ul. Klonowa/ul. Złota). Stanowi również rezerwę pod poprowadzenie infrastruktury technicznej i co równie istotne zapewni możliwość komunikacji pieszej i rowerowej pomiędzy przyszłymi terenami mieszkaniowymi. Dodatkowo zapewnienie takich alternatywnych możliwości przejazdu, na obszarach które docelowo będą stanowić osiedla mieszkaniowe, ma często kluczowe znaczenie dla różnego rodzaju służb (straż pożarna, pogotowie, policja) szczególnie w sytuacjach kryzysowych i niespodziewanych.
			4.Wnoszę o wykreślenie drogi 3KDD z planu. Droga ta nie ma uzasadnienia i nie spowoduje rozładowania ruchu z terenu 6MN, 7MN, 8MN.	Działki objęte terenem drogi 3KDD.	3KDD	-	TAK	-	TAK	Jak wyżej.

			5.Wnoszę o wyznaczenie terenu Wr, zgodnie zaznaczeniem. Od wielu lat znajduje się w tym śladzie, który zbiera wodę roztopową spływająca z terenów z kierunku drogi 721. Ze względu na jego niedrożność zalewane są tereny działek min. 3-237, 3-234-12,232 a także ulica Pliszki. Zdarzają się również przypadki 'wylewania' rowu i spływy wody ulicą Bocianią w kierunku ul. Złotej. Wydzielony na planie teren 2Wr na pewno nie jest rowem, który zbiera istotne ilości wody roztopowej. Od kilkunastu lat miałem okazję go obserwować i zebrane w nim ilości wody są mało znaczące dla 'nie zalewania' terenów 4MN, 5MN,6MN, 7MN, 8MN.	południowy obszar objętego projektem planu miejscowego	7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN	TAK	TAK	TAK	TAK	Uwaga w większości uwzględniona – wyznaczono przebieg wskazanego w uwadze rowu poprzez nadanie odrębnego przeznaczenia. Uwaga nieuwzględniona w części jakiej dotyczyła wyznaczenia rowu zgodnie z zaznaczeniem – projekt planu zakłada w kilku miejscach modyfikację przebiegu rowu.
4	*20.01. 2025*	*Osoba fizyczna*	*Nie wyrażam zgody na obecny projektowany przebieg rowu 2Wr i jego szerokość 5 m – wnioskuję o szerokość rowu 2Wr i 3Wr – 3 m oraz przebieg rowu zgodnie z rysunkiem*	*Dz. ew. nr 227 obr. 03*	*2Wr*	*-*	*-*	*-*	*-*	*Uwaga wpłynęła po terminie składania uwag – nie podlega rozpatrzeniu.*
5	*04.02. 2025*	*Osoba fizyczna*	*Nie wyrażam zgody na naniesienie projektu dróg publicznych - 2KDD i 3KDD. Nie wyrażam zgody na wykonanie rowu otwartego 2Wr.*	*Dz. ew. nr 229/2 obr. 03*	*2KDD, 3KDD, 2Wr*	*-*	*-*	*-*	*-*	*Uwaga wpłynęła po terminie składania uwag – nie podlega rozpatrzeniu.*
Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 04.06.2025 do 25.06.2025 – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna										

1.	13.06. 2025	Osoba fizyczna	Poruszone zagadnienia: brak połączenia 3KDW z drogą wojewódzką 721, skierowanie ruchu na drogi lokalne. 1.Rekomenduję rozważenie alternatywnych rozwiązań, które umożliwiają: -bezpośrednie powiązanie 3KDW z drogą wojewódzką nr 721, -optymalizację rozdziału ruchu, tak aby zmniejszyć obciążenie na ulicach Złota-Klonowa i Złota-Pliszki, -zapewnienie długoterminowej efektywności infrastruktury komunikacyjnej, uwzględniającej przyszły rozwój obszaru.	Dz. ew. nr 245/15 obręb 03	2MN	-	TAK	-	TAK	Brak zasadności wyznaczenia opisanego przebiegu drogi publicznej – z uwagi na lokalizację wzdłuż drogi wojewódzkiej (721) posiadającej klasę drogi głównej, gdzie możliwość realizacji nowych skrzyżowań dróg i zjazdów jest ograniczona w związku z koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa i sprawności ruchu. W odległości zaledwie 100 m na wschód od zaproponowanej drogi znajduje się wjazd na istniejącą ul. Kruczą – drogę która stanowi własność gminy.
2.	04.07. 2025	Osoba fizyczna	1. Sprzeciw wobec planowanej drogi przebiegającej przez działkę nr ew. 234/3.	Dz. ew. nr 234/3 obręb 03	4KDD, tereny dróg KDD, 2MNU	-	TAK	-	TAK	Teren drogi publicznej wyznaczono w sposób pozwalający połączyć istniejącą drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW z istniejącą ul. Pliszki. Z uwagi na ograniczenia przestrzenne (istniejące zagospodarowanie terenu) nie było możliwości wyprowadzenia drogi publicznej o odpowiedniej szerokości w liniach rozgraniczających korzystając z ciągu drogi 1KDW. Sięgacz oznaczony na rysunku planu jako 4KDD ma stanowić uzupełnienie układu drogowego i zapewnienie możliwość alternatywnych połączeń komunikacyjnych w przyszłości - zapewni możliwość komunikacji pieszej i rowerowej pomiędzy przyszłymi terenami mieszkaniowymi. Dodatkowo zapewnienie takich alternatywnych możliwości przejazdu, na obszarach które docelowo będą stanowić osiedla mieszkaniowe, ma często kluczowe znaczenie dla różnego rodzaju służb (straż pożarna, pogotowie, policja) szczególnie w sytuacjach kryzysowych i niespodziewanych.
			2. Sprzeciw wobec planowanym wiatom przystankowym.			-	TAK	-	TAK	Zgodnie treścią projektu planu miejscowego dopuszczono lokalizację wiat przystankowych w obrębie terenów dróg publicznych KDD – zapisy te stanowią pewien standard przyjęty dla

										ustaleń planów miejscowych w obrębie gminy. Dopuszczenie to nie przesądza jednak o powstaniu w obrębie przedmiotowej drogi wiat przystankowych. Możliwość lokalizacji wiat przystankowych uzależniona jest przede wszystkim od funkcjonowania na tym terenie komunikacji autobusowej, a ustalenia planu miejscowego nie odnoszą się do tego zagadnienia. Komunikacja autobusowa, w tym wiaty przystankowe występują jedynie w drodze wojewódzkiej 721 przylegającej do północnej granicy projektowanego planu. Obecnie brak jest planów rozwoju tej komunikacji na drogach publicznych wyznaczonych w obrębie projektowanego planu miejscowego. Jednak należy mieć na uwadze, że ustalenia planu miejscowego często obejmują perspektywę kilkunasto- lub kilkudziesięcio- letnią więc dąży się do ich unifikacji.
			3. Sprzeciw wobec przeznaczeniu działki nr ew. 234/3 pod zabudowę usługową i powstaniu bloków mieszkalnych.			-	TAK	-	TAK	Teren wskazanej działki zlokalizowany jest w zdecydowanej większości w obrębie terenu wskazanego na rysunku projektu planu symbolem 2MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolno stojącej, budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury. Ustalenia projektu planu miejscowego dopuszczają więc lokalizację jedynie budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej. Z uwagi m.in. na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej oraz konieczność zapewnienia obsługi planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, wprowadzono możliwości lokalizacji usług. Ustalenia planu pozostawiają jednak właścicielowi działki pewną dowolność w wyborze docelowej funkcji tego terenu.

										Dodatkowo do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami planu, możliwe jest korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy.
3.	04.07. 2025	Osoba fizyczna	1. Sprzeciw wobec planowanej drogi przebiegającej przez działkę nr ew. 234/3.	Dz. ew. nr 234/3 obręb 03	4KDD, tereny dróg KDD, 2MNU	-	TAK	-	TAK	Zagadnienie omówione wyżej.
			2. Sprzeciw wobec planowanym wiatom przystankowym.			-	TAK	-	TAK	
			3. Sprzeciw wobec przeznaczeniu działki nr ew. 234/3 pod zabudowę usługową i powstaniu bloków mieszkalnych			-	TAK	-	TAK	
4.	08.07. 2025	Osoba fizyczna	1. Projekt MPZP nie obejmuje terenu opartego o fizyczne ograniczenia tj. ul. Sowia - Zakłady Bittnera (ul. Sikorki) / droga 721 - Mienia.	Cały obszar planu	-	-	TAK	-	TAK	Decyzja dotycząca obszaru objętego procedurą sporządzenia planu miejscowego podejmowana jest w stosownej uchwale rady gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego po przeprowadzeniu analizy zasadności sporządzenia planu miejscowego. Zasięg obszaru objętego procedurą planistyczną uzależniony jest od wielu czynników. W wielu przypadkach może obejmować nawet jedną nieruchomość lub jej fragment.
			2. Opłata za wzrost wartości nieruchomości dla terenów MN w wysokości 30% - najwyższa możliwych. Obecni mieszkańcy nic nie zyskują na uchwaleniu MPZP ponieważ teren jest już uzbrojony i są dostępne media. Opłata za wzrost wartości nieruchomości dla terenu KDW w wysokości 1%. Opłata za wzrost wartości nieruchomości dla terenu Wr w wysokości 1%. Opłata za wzrost wartości to prawdopodobnie renta planistyczna, mogą nią być zainteresowane osoby, które planują sprzedaż nieruchomości w ciągu 5 lat od uchwalenia	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	TAK	-	TAK	Ustalenie stawki służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego (tzw. renta planistyczna) – co wynika wprost z regulacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Co istotne, opłata ta naliczana jest jedynie w przypadku wystąpienia dwóch warunków: zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący oraz gdy stwierdzony zostanie wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego (potwierdzony operatami szacunkowymi) – art. 36 i 37 ww. ustawy. Jak wynika z orzecznictwa opłata nie może być ustalona na poziomie 0%.

			planu.							W przypadku procedowanych i obowiązujących planów miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie Wiązowna wysokość stawki służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu jest ustalana na poziomie 30%. Brak podstaw do odejścia od przyjętego dotychczas rozwiązania.
			3. Sprzeciw wobec poszerzaniu dróg KDL, powstaniu dróg na prywatnych działkach i przewidzianych wiat przystankowych.	Cały obszar planu	KDL, KDD	-	TAK	-	TAK	Gmina przy tworzeniu i uchwalaniu planu miejscowego dysponuje tzw. władztwem planistycznym i ma możliwość przeznaczenia terenów i określenia warunków ich zagospodarowania zgodnie z prowadzoną polityką przestrzenną. Koncepcja władztwa planistycznego oznacza, że w niektórych przypadkach ustalenia planu mogą ingerować w interesy prywatne właścicieli nieruchomości w sposób odbierany przez nich jako niekorzystny. Uchwalając plan miejscowy najczęściej następuje wyważanie interesów: prywatnego i publicznego, co nieuchronnie prowadzi do powstawania konfliktów interesów indywidualnych z interesem publicznym. Prawo własności, mimo że jest najsilniejszym prawem podmiotowym, korzystającym z gwarancji konstytucyjnych i ustawowych, nie ma jednak charakteru absolutnego i nieograniczonego. Organy gminy mają obowiązek, aby w ramach zadań planistycznych związanych z zapewnieniem odpowiedniego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej przewidzieć w planie miejscowym lokalizację i przebieg dróg publicznych. Przy określaniu w planach miejscowych docelowego układu komunikacyjnego, racjonalną zasadą jest bazowanie na istniejącej sieci połączeń drogowych (stąd zaplanowane poszerzenia dla istniejących dróg). Wyznaczając układ dróg publicznych obsługujący obszar objęty planem miejscowym brano pod uwagę m.in.

										stan własności, użytki gruntowe, faktyczny stan zagospodarowania, istniejący układ komunikacyjny, treść uzgodnień z właściwymi organami, planowany docelowy sposób obsługi terenu objętego planem. W zakresie wiat przystankowych – odpowiedź w Lp. 2 pkt 2.
			4. Nie zwymiarowano planowanych poszerzeń skrzyżowań.	Cały obszar planu	Tereny KDD, KDL	-	TAK	-	TAK	Rysunek planu miejscowego, jako opracowanie mapowe, sporządzany jest w odpowiedniej skali. Przyjęta skala mapy umożliwia ewentualny pomiar każdego odcinka i przeliczenie go na odległości w metrach. W przypadku rysunku planu miejscowego nie ma możliwości zwymiarowania każdej, odmiennej szerokości drogi z uwagi na konieczność zachowania czytelności opracowania graficznego (§ 8 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Wskazać należy, że rysunek planu miejscowego sporządzany jest poprzez tworzenie danych przestrzennych w oprogramowaniu typu GIS (systemy informacji przestrzennej), które zapewniają ewentualną możliwość dokładnego pomiaru na bazie wektorowych danych przestrzennych.
			5. Wprowadzono hasło „karty parkingowej”, określenia ilości miejsc parkingowych dla nieruchomości w zakresie wprowadzenia zakazu parkowania na drogach, w tym drogach wewnętrznych.	Cały obszar planu	§12 ust. 2	-	TAK	-	TAK	Ustalenia regulujące cyt. „(…) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (...)” stanowią obligatoryjny element planu miejscowego (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zagadnienie „karta parkingowa”, dotyczy karty, o której mowa w art. 8 ustawy Prawo o ruchu drogowym – czyli karty, którą legitymuje się osoba z niepełnosprawnością. Projekt planu miejscowego nie nakazuje wydzielenia konkretnej liczby miejsc dla pojazdów

										zaopatrzonych w kartę parkingową. Konieczność wyznaczenia takich miejsc może wynikać z przepisów odrębnych, np. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Plan miejscowy określa możliwości bądź ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu zgodnie z ustawowo nadanymi upoważnieniami. Plan miejscowy nie reguluje w sposób kompleksowy wszystkich zagadnień związanych z funkcjonowaniem danego obszaru, które są przypisane do innych aktów normatywnych np. ustawa o drogach publicznych, ustawa Prawo o ruchu drogowym, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (§18 war. techn. - *zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne*). Zagadnienia dotyczące organizacji ruchu w tym np. zakazu parkowania, nie stanowią zakresu planu miejscowego i nie są rozstrzygane na etapie procedury planistycznej. Treść planu miejscowego nie wprowadza również zakazu budowy miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg.
			6. Zaproponowano możliwość posadowienia sezonowych ogródków kawiarnianych i obiektów małej architektury.	1MNU, 2MNU	1MNU, 2MNU	-	TAK	-	TAK	Uwaga niezrozumiała – zawiera twierdzenie bez odniesienia się do sprzeciwu lub poparcia zastosowanego rozwiązania.
			7. Dlaczego zabroniono instalacji wiatrowych? Wiatraki pionowe mogą stanowić alternatywę lub uzupełnienie fotowoltaiki.	Cały obszar planu	-	-	TAK	-	TAK	Zastosowane zapisy (zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru) stanowiły standard w tworzonych w gminie i obowiązujących planach miejscowych. Obecnie nie jest uzasadnione wprowadzenie zmian, w szczególności z uwagi na stan

										zaawansowania prac planistycznych.
			8. Zaproponowano tworzenie dróg równoległych do 721, a nie zaproponowano nowych dróg doprowadzających do 721.	Cały obszar planu	-	-	TAK	-	TAK	Uwaga niezrozumiała – zawiera twierdzenie bez odniesienia się do sprzeciwu lub poparcia zastosowanego rozwiązania.
			9. Wprowadzono pomysł oczyszczania wód opadowych i roztopowych, przed wprowadzeniem ich do gruntu.	Cały obszar planu	-	-	TAK	-	TAK	Uwaga niezrozumiała – zawiera twierdzenie bez odniesienia się do sprzeciwu lub poparcia zastosowanego rozwiązania.
5.	08.07.2025	Dwa pisma o tożsamej treści: Osoby fizyczne	1. Propozycja ustalenia jednakowej linii zabudowy w odległości 6 m od drogi oznaczonej jako 2KDW, po obu stronach tej drogi	1MN, 10MN, 11MN	1MN, 10MN, 11MN	-	TAK	-	TAK	Linia zabudowy po zachodniej stronie 2KDW ustalona została na podstawie istniejącej zabudowy – stanowi kontynuację istniejącej linii zabudowy. Twierdzenie zawarte w uwadze dotyczące rzekomej odległości istniejących budynków wynoszącej 6 m od linii rozgraniczającej drogi jest nieprawdziwa – co wynika w sposób jednoznaczny z mapy zasadniczej (wszystkie budynki zlokalizowane na zachód od drogi KDW zlokalizowane są w odległości 8 m od granicy drogi wewnętrznej.
			2. Wniosek o wprowadzenie dla terenu 11MN ustaleń jak w §14 projektu planu.	11MN	11MN	-	TAK	-	TAK	Na terenie oznaczonym symbolem 11MN, projekt planu miejscowego dopuszcza zabudowę w formie wolnostojącej, gdzie zgodnie z definicją prawa budowlanego możliwe jest wyznaczenie dwóch lokali mieszkalnych. Zaproponowana zmiana w istocie dotyczy wprowadzenia dodatkowej formy zabudowy mieszkaniowej (bliźniaczej). Wniosek stoi w sprzeczności z przyjętymi w projekcie planu założeniami lokalizacji zabudowy bliźniaczej. Wprowadzenie ustalenia dopuszczającego możliwość lokalizacji zabudowy bliźniaczej tylko na wybranych terenach (zlokalizowanych w północnej części projektowanego planu, przy drodze wojewódzkiej lub w miejscach gdzie ta forma zabudowy już istnieje) ma ograniczyć zjawisko intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej. 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 technicznej i drogowej.
			3. Brak zgody na poszerzenie ul. Złotej. Gmina nie może zabrać działki bez zgody właściciela – potrzebne jest postępowanie wywłaszczeniowe.	KDL	KDL	-	TAK	-	TAK	Zagadnienie omówione w Lp. 4 pkt 3. Przytoczone w uwadze rozporządzenie jest dokumentem nieobowiązującym. Obecnie obowiązuje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych. Przytoczony parametr (2,5 m) to szerokość jednego pasa ruchu (w jednym kierunku). W przypadku drogi lokalnej ul. Złotej założyć należy ruch dwukierunkowy (przyjmując powyższe złożenie jezdnia musiałaby mieć minimum 5 m). Dodatkowo wyznaczając w projekcie planu miejscowego linie rozgraniczające drogi publicznej należy brać pod uwagę wszystkie możliwe elementy drogi (chodniki, ciągi pieszo-rowerowe, pobocza, pasy dla infrastruktury technicznej, odwodnienie drogi), a nie tylko jezdnie i ich potencjalne szerokości. Plan miejscowy określa linie rozgraniczające terenów stanowiących inwestycje celu publicznego – w tym np. terenów dróg publicznych. Samo wejście w życie planu miejscowego nie powoduje automatycznego wywłaszczenia części nieruchomości prywatnych przeznaczonych na cele publiczne. W przypadku np. poszerzeń dróg publicznych, teren taki stanowi swoistą rezerwę dla przyszłych działań inwestycyjnych. W przypadku podjęcia decyzji o budowie rogi lub rozpoczęcia procedury podziałowej procesy te realizowane są zgodnie m.in. z ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 98 ww. ustawy), gdzie określony jest proces wywłaszczenia i zasady naliczania odszkodowania.
			4. Rozdział 1 §1 pkt 3 ust 1 – rysunek planu do zmiany – zgodnie z uwagami do kolejnych punktów	Obszar planu	Obszar planu	-	TAK	-	TAK	Uwaga niezrozumiała – nie określono jakich funkcji dotyczy sprzeciw. Odrębne uwagi zostały opisane w oddzielnych punktach.

			Brak zgody właścicieli gruntu na takie określenie funkcji, kto i jaki sposób wnioskował o taką funkcje terenu.							
			5. Wykreślenie §4 ust. 1 pkt 6 - sprzeciw dot. rozmieszczenia miejsc parkingowych zewnętrznych i parkometrów.	Obszar planu	§4 ust. 1 pkt 6	-	TAK	-	TAK	Zagadnienie omówione w Lp. 4 pkt 5. Zagadnienia dotyczące organizacji ruchu w tym np. zakazu parkowania, ustalenie stref ruchu czy rozmieszczenie parkometrów, nie stanowią zakresu planu miejscowego i nie są rozstrzygane na etapie procedury planistycznej.
			6. Wprowadzenie dróg dojazdowych do ewentualnie utworzonych działek w obszarach 1MNU, 1MN, 2MN, 3MN,5MN, 6MN, 4MN, 8MN. §5 pkt 1 ust. 5 – usunięcie punktu i dróg z załącznika graficznego, wprowadzenie zmian w zakresie i klasie tworzonych obiektów (proponowane usunięcie 2KDD, 3KDD, 4KDD). Proponowane zaprojektowanie dróg wewnętrznych (załącznik graficzny).	Obszar planu	1MNU, 1MN, 2MN,3MN, 5MN, 6MN, 4MN, 8MN, 2KDD, 3KDD, 4KDD	-	TAK	-	TAK	Projekt planu miejscowego w minimalnym, niezbędnym zakresie wyznaczył tereny dróg wewnętrznych, w miejscach gdzie drogi te faktycznie przebiegają (zostały geodezyjnie wydzielone) oraz wskazał poszerzenia lub lokalizację nowych dróg w formie dróg publicznych, uwzględniając ograniczenia wynikające m.in. z konieczności ograniczenia zjazdów na teren drogi wojewódzkiej. Z uwagi na ograniczenia prawne i orzecznictwo sądów administracyjnych, którego podejście popiera tut. Organ, co do zasady nie jest możliwe wskazywanie w projekcie planu miejscowego zupełnie nowych dróg w formie dróg wewnętrznych przez grunty stanowiące własność prywatną. Dodatkowo §12 ust. 1 pkt 4 projektu planu miejscowego określa zasady wyznaczania dróg wewnętrznych, które nie zostały wskazane na rysunku planu miejscowego. Zagadnienie dot. wydłużenia drogi 3KDW omówione w Lp. 1.
			7. §5 pkt 1 ust. 2 - wniosek o usunięcie przeznaczenia usługowego działek.	1MNU, 2MNU	1MNU, 2MNU	-	TAK	-	TAK	Projekt planu miejscowego w bardzo ograniczonym zakresie wyznacza tereny w obrębie, których dopuszczona będzie realizacja funkcji usługowej (tereny 1MNU i 2MNU). Ich lokalizacja wyznaczona została w rejonie drogi wojewódzkiej i przyszłym skrzyżowaniu projektowanych dróg publicznych

										(1KDD, 2KDD i 3KDD). Funkcja usługowa wskazana w projekcie planu miejscowego stanowić ma uzupełnienie dla wiodącej na całym obszarze funkcji mieszkaniowej. Usługi o charakterze nieuciążliwym, są elementem pożądanym w obrębie obszarów zabudowy mieszkaniowej i związane są z realizacją codziennych potrzeb życiowych mieszkańców. Zgodnie z definicją usług zawartą w projekcie planu, w szczególności dotyczy to: usług gastronomicznych, usług: oświaty, kultury, zdrowia, sportu, turystyki i rekreacji, usług związanych z opieką społeczną, biur, pracowni artystycznych, handlu detalicznego oraz rzemiosła. Natomiast w celu ograniczenia potencjalnej uciążliwości dla terenów mieszkaniowych wykluczono prowadzenie usług z zakresu handlu hurtowego. Podkreślić należy, że przeznaczenie określone zostały w formie alternatywnej (zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa). To czy zabudowa o funkcji usługowej powstanie na danym terenie zależeć będzie od indywidualnych decyzji inwestora/właściciela gruntu, a wpływ na to będą miały również zasady rynkowe w tym odpowiedź na potrzeby istniejących i przyszłych mieszkańców obszaru objętego planem i najbliższego sąsiedztwa.
			8. §5 pkt 1 ust. 6 – zmiana – tereny dróg wewnętrznych prywatnych.	1KDW, 2KDW, 3KDW	1KDW, 2KDW, 3KDW	-	TAK	-	TAK	Zapis zastosowany w §5 ust.1 pkt 6 projektu planu miejscowego jest zgodny z Załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), które stanowiło jedną z podstaw prawnych tworzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego.
			9. §5 pkt 2 – usunięcie w całości. Dlaczego działki pod zabudowę mieszkaniową mają stanowić	Obszar planu	§5 ust. 2	TAK	TAK	TAK	TAK	Ustalenie zawarte w §5 ust. 2 projektu planu miejscowego stanowi element planu miejscowego, o którym mowa w art. 15 ust. 3 pkt 4a ustawy o

			inwestycję celu publicznego?							planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w przypadku wystąpienia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnych (a takimi inwestycjami są tereny dróg publicznych klas dojazdowych i lokalnych) należy wskazać to w zapisach planu miejscowego. Powołanie się w §5 ust. 2 projektu planu miejscowego na pkt 1 (który odwołuje się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) stanowi oczywistą omyłkę pisarką, która zostanie skorygowana.
			10. §5 pkt 3 – zmienić brzmienie zapisu, ograniczyć inwestycje do modernizacji istniejących dróg w ich dotychczasowych granicach i rozwój uzbrojenia terenu służącego do obsługi zabudowy na terenie.	Obszar planu	§5 ust. 3	-	TAK	-	TAK	Uwaga bezzasadna – nie znajduje uzasadnienia w przepisach obowiązującego prawa.
			11. §8 pkt 1 – zmienić na „Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub okresowo i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych”	Obszar planu	§8 ust. 1	-	TAK			Zastosowane w projekcie planu sformułowania wynikają z nomenklatury stosowanej w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.). Dopuszczenie w zakresie przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wynika z faktu iż do przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziaływujących na środowisko zgodnie z ww. rozporządzeniem zalicza się m.in.: - sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km; - drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km.
			12. §11 pkt 4 – wykreślić w całości.	Obszar planu	§11 ust. 4	-	TAK			Ustalenia zawarte w §11 projektu planu miejscowego stanowią obligatoryjny element planu, co wynika z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
			13. §12 pkt 1 ust. 1 – wykreślić 2KDD do 4KDD	2KDD, 3KDD,	2KDD, 3KDD, 4KDD	-	TAK			Zgodnie z omówiono częściowo w Lp. 5 pkt 6, Lp. 4 pkt 3, Lp. 2.

				4KDD						
			14. §12 pkt 1 ust. 3 dopisać: „Nie stanowiące dróg publicznych i będące zapewnieniem obsługi komunikacyjnej dla właścicieli sąsiadujących z nimi działek.”	Obszar planu	§12 ust. 1 pkt 3	-	TAK			Uwaga bezzasadna – nie znajduje uzasadnienia w przepisach obowiązującego prawa.
			15. §12 pkt 1 ust. 4 – zmiana minimalnej szerokości drogi do 6 m. Podział gruntów na drogi były dokonywane zgodnie z obowiązującymi przepisami, wg mnie nie ma konieczności poszerzania dróg zapewniających tylko dojazd dla właścicieli posesji.	Obszar planu	§12 ust. 1 pkt 4	-	TAK			§12 ust. 1 pkt 4 dotyczy wyznaczania dróg wewnętrznych i zacznie obowiązywać od dnia wejścia w życie planu miejscowego – parametr 8 m nie odnosi się więc do dróg wewnętrznych, które zostały już wyznaczone przed dniem wejścia w życie planu miejscowego.
			16. §12 pkt 2 ust. 2 – usunięcie pkt a, b i c (w związku z usunięciem funkcji MNU i brakiem zgody na usytuowanie parkingów płatnych na terenie objętym planem).	Obszar planu	§12 ust. 2 pkt 2	-	TAK			Ustalenia zawarte w §12 projektu planu miejscowego stanowią obligatoryjny element planu, co wynika z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie mogą podlegać usunięciu. Zgodnie z omówiono częściowo wLp. 5 pkt 5 i pkt 7.
			17. §13 pkt 1 ust. 3 – do usunięcia	Obszar planu	§13 ust. 3	-	TAK			Uwaga bezzasadna – brak takiego punktu. Odnosząc uwagę do §13 ust. 3 przyjęcie uwagi skutkowałaby brakiem możliwości np. przeprowadzenia sieci wodociągowej/kanalizacyjnej przez tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w miejscach gdzie w wyniku podziału powstaną nowe drogi wewnętrzne (nie będą one bowiem stanowić terenów dróg wewnętrznych w rozumieniu §13 ust. 2).
			18. §13 pkt 6 ust. 2 – do usunięcia stacje elektroenergetyczne	Obszar planu	§13 ust. 6 pkt 2	-	TAK			Uwaga bezzasadna – nie znajduje uzasadnienia w przepisach obowiązującego prawa.
			19. §13 pkt 6 ust. 5 – wykreślić energię wiatru	Obszar planu	§13 ust. 6 pkt 5	-	TAK			Zagadnienie omówione w Lp. 4 pkt 7.
			20. §13 pkt 6 ust. 5 – Co z rowami zasypanymi, które nie są uwzględnione w załączniku graficznym, a których niedrożność wpływa na inne działki?	Obszar planu	§13 ust. 6 pkt 5	-	TAK			Wskazany paragraf nie obejmuje zagadnień dot. rowów melioracyjnych (zostały one opisane w §13 ust. 10 projektu planu miejscowego). Stosownie do przepisu art. 188 ust. 1 ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r. poz. 310) utrzymanie urządzenia

										wodnego jest obowiązkiem właściciela tego urządzenia i polega na eksploatacji, konserwacji oraz remontach w celu zachowania ich funkcji. Odstępstwo wynikające z przepisu art. 205 ustawy Prawo wodne dotyczy rowów będących urządzeniami melioracji wodnych, które utrzymywane są przez zainteresowanych właścicieli lub przez spółkę wodną, jeżeli są objęte działalnością spółki.
			21. §14 pkt 3 ust. 2 – wykreślenie „sezonowych ogródków działkowych” Zapis sugeruje możliwość lokalizacji usług w terenach mieszkaniowych.	Obszar planu	§14 ust. 3 pkt 2	-	TAK			Zgodnie z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą w art. 3 pkt 2a Prawa budowalnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.): dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym, niezależnie od ustaleń planu miejscowego lokale usługowe (użytkowe) mogą powstawać również na terenach oznaczonych w planie jako MN i wynika to wyłącznie z przepisów odrębnych.
			22. §14 pkt 3 ust. 7 – Czy wskaźniki nie obowiązują o ile działka po wywłaszczeniu nie spełnia wymogów czyli gmina nie płaci odszkodowania za pozostały grunt?	Obszar planu	§14 ust. 3 pkt 7	-	TAK			Uwaga niezrozumiała – zawiera pytanie bez odniesienia się do sprzeciwu lub poparcia zastosowanego rozwiązania. Zagadnienie dot. wywłaszczenia omówiono przy Lp. 5 pkt 3.
			23. §14 pkt 8 ust. 1, §15 pkt 8 ust. 1 – wykreślić teren drogi wewnętrznej. Dodać: „Teren drogi wewnętrznej (dróg prywatnych) w odniesieniu do nieruchomości, dla których stanowią one jedyną drogę dojazdową.”	Obszar planu	§14 ust. 8 pkt 1 §15 ust. 8 pkt 1	-	TAK			Uwaga bezzasadna – nie znajduje uzasadnienia w przepisach obowiązującego prawa.
			24. Zmiana wskaźnika dot. opłat za wzrost wartości nieruchomości z 30% na 1%.	Obszar planu	tekst planu	-	TAK			Zagadnienie omówione w Lp. 4 pkt 2.
			25. §16 pkt 1 – zmiana na MN	1MNU, 2MNU	1MNU, 2MNU	-	TAK			Zagadnienie omówione w Lp. 5 pkt 7.
			26. §16 pkt 6 ust. 1 – uzupełnić o drogę wewnętrzną prywatną	Obszar planu	§16 ust. 6 pkt 1	-	TAK			Uwaga bezzasadna – nie znajduje uzasadnienia w przepisach obowiązującego prawa.
			27. §17 pkt 1 – uzupełnienie	Obszar planu	§17 ust. 1	-	TAK			Projekt planu miejscowego uwzględnia

			załącznika i punktu o teren rowów zasypanych							w formie odrębnego wydzielenia (Wr) tereny rowów, które posiadają obecnie formę otwartą. Dodatkowo zagadnienia dot. rowów melioracyjnych niewskazanych na rysunku planu zostały opisane w §13 ust. 10 projektu planu miejscowego. Stosownie do przepisu art. 188 ust. 1 ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r. poz. 310) utrzymanie urządzenia wodnego jest obowiązkiem właściciela tego urządzenia i polega na eksploatacji, konserwacji oraz remontach w celu zachowania ich funkcji. Możliwość zmiany, przebudowy, likwidacji urządzenia wodnego wynika z przepisów ww. ustawy.
			28. §18 pkt 1 i §19 pkt 1 – wykreślić od „wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi….” do końca zdania.	Obszar planu	§18 ust. 1 i §19 ust. 1	-	TAK			Uwaga bezzasadna – nie znajduje uzasadnienia w przepisach obowiązującego prawa.
			29. §20 pkt 5 – Dodać po „droga wewnętrzna” słowo „prywatna” oraz wykreślić od słowa wraz do końca zdania.	Obszar planu	§20 ust. 1	-	TAK			Uwaga bezzasadna – nie znajduje uzasadnienia w przepisach obowiązującego prawa. Zagadnienie omówione w Lp. 5 pkt 8.
			30. Dotyczy ul. Bocianiej i pozostałych równoległych – w treści planu nie ma mowy o chodnikach, ścieżkach rowerowych itp. po co zatem planujemy poszerzać drogi?	Obszar planu	Tereny KDL, KDD, KDW	-	TAK			Możliwość lokalizacji elementów takich jak: chodniki czy ścieżki rowerowe w obrębie terenów wskazanych jako tereny dróg (zarówno wewnętrznych jak i publicznych) wynika z definicji zawartej w przepisach ustawy o drogach publicznych. Zgodnie z art. 4 pkt 2 ww. ustawy: droga to budowla składająca się z części i urządzeń drogi, budowli ziemnych, lub drogowych obiektów inżynierskich, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, stanowiącą całość techniczno-użytkową, usytuowaną w pasie drogowym i przeznaczoną do ruchu lub postoju pojazdów, ruchu pieszych, ruchu osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch, jazdy wierzchem lub pędzenia zwierząt.
6.	09.07.2025	Osoba fizyczna	1. Wniosek o zmianę granic projektu planu. Propozycja ograniczenia planu ul. Żurawią – rzeką Mienia, ul. Sowią –	Obszar planu	-	-	TAK			Brak możliwości na obecnym etapie procedury planistycznej rozszerzenia obszaru opracowania. Rozszerzenie granic terenu opracowania

			Zakładem Bittnera.							skutkowałoby koniecznością rozpoczęcia od nowa całej procedury.
			2. Propozycja zmiany terenów 1MNU, 2MNU na tereny MN. Obecne propozycja kłóci się z wcześniejszym Studium.	1MNU, 2MNU	1MNU, 2MNU	-	TAK			Zagadnienie omówione w Lp. 5 pkt 7. Obowiązujące Studium dopuszcza możliwość lokalizacji usług w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej – wynika to z ustaleń zawartych w załączniku nr 3 uchwały nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28.08.2018 (Część IIA – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Ustalenia ogólne, Rozdział 2.2 pkt 7).
			3. Brak informacji, czy właściciele nieruchomości zostali poinformowani o wywłaszczeniu ich pod planowane drogi 2KDD, 3KDD, 4KDD	Obszar planu	-	-	TAK			Zagadnienie omówione w Lp. 5 pkt 3.
			4. Wniosek o przedłużenie drogi 3KDW do ulicy Żurawiej.	Dz. ew. nr 245/15 obr. 03	2MN	-	TAK			Zagadnienie omówione w Lp. 1
			5. Wniosek o zmianę zapisu w rozdziale 6 §10 ust. 3 na: Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV.	Obszar planu	-	-	TAK			Zapis zastosowany w projekcie planu miejscowego reguluje kwestie lokalizacji obiektów budowlanych w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV w sposób wystarczający – odnosząc się do przepisów odrębnych.
			6. Wniosek o dopuszczenie parkowania równoległego do osi drogim na drogach KDW.	KDW	KDW	-	TAK			Uwaga bezzasadna – poruszone zagadnienie nie może być regulowane w dokumencie planistycznym jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zasady parkowania uzależnione są m.in. od i przyjętej organizacji ruchu. Zagadnienie częściowo omówione w Lp. 4 pkt 5
			7. Wniosek o zezwolenie na montaż pionowych turbin wiatrowych.	Obszar planu	-	-	TAK			Zagadnienie omówione w Lp. 4 pkt 7.
			8. Wniosek o obniżenie stawki związanej ze wzrostem wartości nieruchomości do 0%	Obszar planu	-	-	TAK			Zagadnienie omówione w Lp. 4 pkt 2.
			9. Brak zwymiarowania poszerzeń w rejonach skrzyżowań dróg KDW z drogą KDL.	Obszar planu	Tereny KDL, KDD, KDW	-	TAK			Zagadnienie omówione w Lp. 4 pkt 4.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 95.XV.2025

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 30 września 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz oświetlenia dróg gminnych w liniach rozgraniczającymi 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 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 budżetowej.

§ 4. 1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystościi 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 95.XV.2025
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 30 września 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego