DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 stycznia 2026 r.

Poz. 667

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 19.01.2026 15:48:06

UCHWAŁA NR 112.XVII.2025
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 25 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Majdan Północny część A – obszar I”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 92.XXV.2016 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Majdan Północny”, zmienioną uchwałą nr 80.LVI.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 29 maja 2018 r. oraz uchwałą nr 154.XVI.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 listopada 2019 r. oraz uchwałą nr 46.XI.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2025 r., stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiązowna”, zatwierdzonego Uchwałą nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., zmienionego 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Majdan Północny część A – obszar I”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

1) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;

5) zwymiarowane odległości w metrach.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) tereny zdrenowane.

§ 3. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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

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

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

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

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Może być przekroczona, o ile

ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:

a) realizacji elementów termomodernizacji,

b) części podziemnych budynków,

c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,

d) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;

2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych, wyrażony jako procentowy udział tego terenu w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;

6) **usługach –** należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy przeznaczony do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, rzemiosło oraz usługi związane z logistyką i magazynowaniem.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN;**

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **MNU;**

3) tereny infrastruktury technicznej – wodociągowej – oznaczone symbolem **IW**

4) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**;

5) tereny rowów odwadniających – oznaczone symbolem **Wr**;

6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;

7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**;

8) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: infrastruktury technicznej – wodociągowej IW, drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ oraz drogi publicznej klasy dojazdowej – KDD.

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.

3. Określa się linie rozgraniczające terenów: infrastruktury technicznej – wodociągowej IW oraz drogi publicznej klasy dojazdowej KDD, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenu: drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
   a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowych obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością jej nadbudowy, przebudowy i remontu,
   c) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
   d) w przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy;
2) określa się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych:
   a) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego, szarego,
   b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych: drewna, cegły, kamienia i szkła,
   c) ustalenia lit. a nie dotyczą także elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej,
   d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, brązowego, ciemnozielonego, grafitowego,
   e) ustalenia lit. d nie dotyczą pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych: łupków, gontów, wiór, strzechy,
   f) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

1) tereny 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 1MN, 2MN, 5MN, 2IW, 3IW, 3Wr, 3KDW, 4KDW w części lub w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych dotyczące tego obszaru;
2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
5) zakazuje się odprowadzania ścieków do gleby i wód;

6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w przypadku takiej konieczności;

7) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala się:

a) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską nakaz przebudowy elementów sieci w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży,

b) w terenach oznaczonych symbolem Wr obowiązuje nakaz utrzymania rowów w formie otwartej z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla tych terenów;

c) nakaz zachowania ciągłości przepływu rowów melioracyjnych, w tym w szczególności w terenach dróg za pomocą mostów lub przepustów o minimalnej średnicy 1,0 m;

d) odsunięcie zabudowy od rowów otwartych zgodnie z linią zabudowy wskazaną na rysunku planu;

2) obszar planu położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”, GZWP nr 215 „Subniecka warszawska” i GZWP nr 2151 "Subniecka warszawska - część centralna") gdzie obowiązują przepisy odrębne.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:

a) sieć wodociągową,

b) sieć kanalizacji,

c) zaopatrzenia w gaz,

d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

e) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;

2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:

a) zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,

b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,

c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,

d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, z wyłączeniem terenów lasów – ZL.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe

z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 100 mm,

b) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody służących do celów bytowych i gospodarczych,

c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;

2) odprowadzanie ścieków bytowych:

a) odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 50 mm, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,

b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji rozdzielczej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do gruntu) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,

b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne,

c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;

4) zasilanie w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,

b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW;

5) zaopatrzenie w gaz:

a) zasilanie z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

6) zaopatrzenie w ciepło:

a) ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła zgodnych z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem energii wiatru);

7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie gospodarki odpadami:

a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,

c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów w tym punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, tereny przeznaczone pod komunikację kołową;

2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącej drogi powiatowej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ;

3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią przydrożną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą;

5) wyznacza się tereny i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej;

6) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 8 m;

7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego dla:

   a) zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),

   b) zabudowy usługowej obejmującej obiekty handlowe – 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni sprzedaży,

   c) zabudowy usługowej obejmującej hotele i inne obiekty zamieszkania zbiorowego – 3 miejsca na 10 miejsc noclegowych,

   d) pozostałych obiektów usługowych – 1 miejsce na każde 60 m^2 powierzchni sprzedaży.

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania i użytkowania.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

   a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

   b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,

   b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,

   b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się w formie budynków wolno stojących,

   b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

   c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 1,

   d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

      - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,

      - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,

- maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,45,
- maksymalna powierzchnia zabudowy odniesieniu do działki budowlanej: 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy 10 m, przy czym dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych 6 m,
- maksymalna liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych – 2,

e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 2,

f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12^{o} do 40^{o} z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12^{o} włącznie,

g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m^2,

h) dla obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5 m^2,

i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 11 pkt 7;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60^{o}-120^{o},

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna:

- terenu 1MN – z drogi 1KDD przez tereny 3MN i 1Wr oraz z drogi 3KDW,
- terenu 2MN – z dróg 3KDW i 4KDW,
- terenu 3MN – z dróg 1KDD, 3KDW oraz z drogi przylegającej do terenu od strony zachodniej i położonej poza obszarem planu,
- terenu 4MN – z dróg 1KDD, 3KDW i 4KDW,
- terenu 5MN – z dróg 1KDZ, 1KDD i 4KDW,
- terenu 6MN – z drogi 1KDZ,

b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

7) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: ustalenia odpowiednio według § 10;

8) stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,

b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się w formie budynków wolno stojących,

b) realizację zabudowy usługowej ustala się w formie:

- lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

- wolno stojących budynków usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m^2,

- wolnostojących budynków usługowych samodzielnie występujących na działce budowlanej,

c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,

e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,

- minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,

- maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,6

- maksymalna powierzchnia zabudowy odniesieniu do działki budowlanej: 30%,

- maksymalna wysokość zabudowy 10 m, przy czym dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych 6 m,

- maksymalna liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych – 2;

f) kolorystyka elewacji budynków i dachów – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 2,

g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12^o do 40^o z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12^o włącznie,

h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m^2,

i) dla obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5 m^2,

j) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 11 pkt 7;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1500 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 25 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60^o - 120^o,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna:

- terenu 1MNU – z drogi 1KDD, oraz z drogi przylegającej do terenu od strony zachodniej i położonej poza obszarem planu,
- terenu 2MNU – z drogi 1KDD oraz z dróg przylegającej do terenu od strony zachodniej i południowej i położonych poza obszarem planu,
- terenu 3MNU – z dróg 1KDD, 1KDW oraz z drogi przylegającej do terenu od strony południowej i położonej poza obszarem planu,
- terenu 4MNU – z dróg 1KDZ, 1KDD, 1KDW i 2KDW,
- terenu 5MNU – z dróg 1KDZ, 1KDD i 2KDW,

b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

7) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: ustalenia odpowiednio według § 10;

8) stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%.

§ 15. Dla terenów infrastruktury technicznej - wodociągowej oznaczonych symbolami **1IW, 2IW i 3IW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa infrastruktury technicznej - wodociągowej;

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,

b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,

b) zakaz realizacji budynków na terenie 3IW,

c) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01 – dla terenów 1IW i 2IW,
- maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,4 – dla terenów 1IW i 2IW,
- maksymalna powierzchnia zabudowy odniesieniu do działki budowlanej – dla terenów 1IW i 2IW – 30%

- maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

d) kolorystyka elewacji budynków i dachów dla terenów 1IW i 2IW – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 2,

e) kąt nachylenia połaci dachowych dla terenów 1IW i 2IW: ustala się dachy o nachyleniu od 12^{o} do 40^{o}, dopuszcza się dachy płaskie do 12^{o} włącznie,

f) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 11 pkt 7;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 25 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60^{o}-120^{o},

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna;

- terenu 1IW – z dróg 1KDZ i 2KDW,

- terenów 2IW i 3IW – z drogi 3KDW,

b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

7) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: ustalenia odpowiednio według § 10;

8) stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 16. Dla terenów lasów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

b) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,,

c) ustala się zakaz zabudowy;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna przez zachowanie istniejących dojazdów leśnych,

b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

5) stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 17. Dla terenów wód powierzchniowych - rowów oznaczonych symbolami **1Wr, 2Wr, 3Wr,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:przeznaczenie podstawowe: rowy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,

b) zakaz zabudowy rowów z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu, w szczególności budowy dróg wewnętrznych,

c) maksymalna długość zabudowy rowu w celu wykonania mostu lub przepustu – 12 m,

d) minimalna średnica mostów lub przepustów w przypadku, o którym mowa w literze c – 1,0 m,

e) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowów przez obszar objęty planem;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,

b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna z dróg 1KDZ, 1KDD, 3KDW, 4KDW tym przez tereny o innym przeznaczeniu,

b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

5) stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 18. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,

b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

c) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,4 m do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu:

d) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

e) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,

b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,

c) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

4) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: ustalenia odpowiednio według § 11;

5) stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 19. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,

b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

c) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

e) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,

b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,

c) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

4) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: ustalenia odpowiednio według § 10;

5) stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

§ 20. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

c) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dróg 1KDW, 2KDW – 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

- drogi 3KDW – od 6,1 m do 12,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

- drogi 4KDW – od 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna szerokość jezdni 4,5 m;

e) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 1,

b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 9 pkt 2,

c) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

4) obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: ustalenia odpowiednio według § 10;

5) stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Wiązowna

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 112.XVII.2025

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 25 listopada 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "MAJDAN PÓŁNOCNY CZĘŚĆ A - OBSZAR I"

N

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

Przeznaczenie terenów

- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- IW -Tereny infrastruktury - wodociągowej
- ZL - Tereny lasów
- Wr - Tereny rowów odwadniających
- KDZ - Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDD - Teren drogi publicznejklasy dojazdowej
- KDW -Terent dróg wewnętrznych
- 10 Zwymiarowane odległości w metrach

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Tereny zdrenowane

1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL

1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN

1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU

1IW, 2IW, 3IW

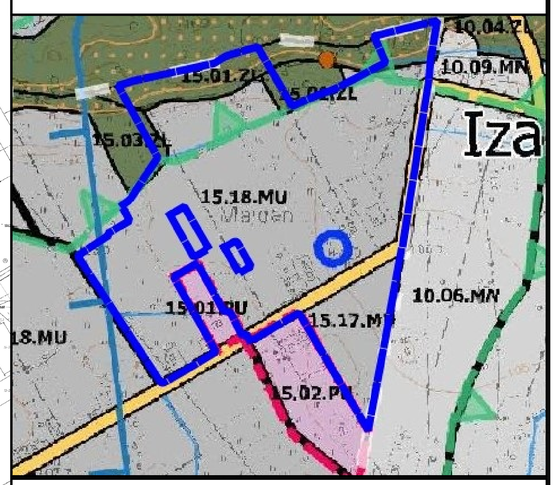
1Wr, 2Wr, 3Wr, 4Wr

1KDD

1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW

1KDZ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA

I. OGÓLNE
- Granica administracyjna gminy
- Granice obrębów
- Granica obszaru objętego zmianą studium

II. STRUKTURA OSADNICZA

Zakręt Ważniejsze miejscowości

III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
- MN Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- MU Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowo-usługowe
- PU Teren przeznaczony na działalność produkcyjno-usługową
- ZL Teren lasów

IV. OCHRONA ŚRODOWISKA

1. Formy ochrony przyrody
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

2. Inne
- Granica głównego zbiornika wód podziemnych (Dolina Środkowej Wisły)
- Wydmy
- Inne cieki i rowy melioracyjne

VII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA

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

3. Układ lokalny
- Drogi klasy L, D

VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- Ujęcia wód podziemnych

SKALA 1:1000

50 0 50 100 150 200 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 112.XVII.2025

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 25 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna

Do obszaru objętego miejscowym planem pn. „Majdan Północny część A – obszar I” nie wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Wiązowna.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 112.XVII.2025

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 25 listopada 2025 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 (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 2025 r. poz. 1483), 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 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 112.XVII.2025
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 25 listopada 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego
(ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę)