# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 stycznia 2026 r.

Poz. 668



Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 19.01.2026 15:48:37


**UCHWAŁA NR 113.XVII.2025**
**RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 25 listopada 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Duchnów Południowy"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 155.XVI.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 listopada 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnów Południowy", zmienioną uchwałą nr 47.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., zmienioną 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.**
**Ustalenia Ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnów Południowy", zwany dalej „planem", obejmujący obszar zlokalizowany w obrębach ewidencyjnych Duchnów oraz Wiązowna Kościelna.

2. Granica obszaru objętego planem przebiega w następujący sposób: od północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 851/1 z obrębu Duchnów w kierunku południowo-zachodnim wzdłuż granicy obrębu Duchnów do granicy działki ew. nr 766 z obrębu Wiązowna Kościelna, następnie południową granicą działki ew. nr 260/2 z obrębu Wiązowna Kościelna do granicy z działką ew. nr 259/2, następnie w kierunku południowo-zachodnim granicą użytku leśnego do granicy działki ew. nr 249/4 z obrębu Wiązowna Kościelna, następnie północną granicą działek ew. nr 249/4 i 250/3 do granicy obrębu Duchnów, następnie w kierunku południowo-zachodnim zachodnią granicą działki ew. nr 881/1 i południową granicą obrębu Duchnów do wschodniej granicy działki ew. nr 894/10, dalej w kierunku północno-wschodnim do północnej granicy działki ew. nr 880 z obrębu Duchnów i granicą tej działki w kierunku zachodnim do wysokości granic użytku leśnego na działce ew. nr 878/6, następnie w kierunku północnym wzdłuż granicy użytku leśnego do południowej granicy działki ew. nr 876, następnie tą granicą w kierunku północno-zachodnim do granicy działki ew. nr 877/4, dalej wschodnią i południową granicą tej działki do granicy działki ew. nr 878/16, następnie przedłużeniem wschodniej granicy tej działki w kierunku północnym do granicy działki ew. nr 867, następnie tą granicą w kierunku wschodnim na długości 315 m, następnie w kierunku północno-wschodnim do granicy działki ew. nr 858/26, następnie tą granicą w kierunku południowo-wschodnim i dalej południową i wschodnią granicą działek ew. nr: 858/12, 857/12, 856/12, 1144, 852/12, 851/12 do granicy działki ew. nr 850, następnie tą granicą w kierunku zachodnim do granicy obrębu Duchnów.

3. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;

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 zasadach 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 dachowych nie większym niż 12;

2) **dachu pochyłym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej, bez uwzględnienia: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji i ocieplenia, schodów prowadzących do budynków, pochylni wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, a także części podziemnych budynku oraz elementów wejść do budynku;

4) **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;

5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w lokalu użytkowym zlokalizowanym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych oraz usług związanych z naprawą i diagnostyką samochodową;

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

7) **obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty lokalizowane na potrzeby istniejącej lub projektowanej zabudowy, służące obsłudze funkcji realizującej przeznaczenie terenu, w szczególności: budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty, altanki, miejsca parkingowe, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

8) **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie, a cyfry, kolejny teren danego rodzaju przeznaczenia;

9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV;

7) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

**§ 4.** 1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

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

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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;

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

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

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

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

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

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się, ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w obszarze planu:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$;

9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

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

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

12) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

## 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 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 1ZL, 2ZL, 3ZL – tereny lasów;

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

4) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym będące liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4.

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 oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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

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

2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyjątkiem dachów

z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;

3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów, przy czym dopuszcza się stosowanie koloru białego;

4) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

2. W odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia ust. 1 należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu).

## Rozdział 4.
## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

**§ 8.** 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej lub wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

2. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność lub inwestor posiada tytuł prawny.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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

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

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

**§ 9.** Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 58-69/29 i AZP 58-69/22) w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu, w granicach których obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

## Rozdział 6.
## Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

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

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

## Rozdział 7.
## Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

**§ 11.** 1. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

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

2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej.

2. Wskazuje się, że warunki lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wymienione w ust. 1 pkt 1 w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

## Rozdział 8.
## Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN – 1200 $m^2$.

3. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN – 22 m.

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

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

## Rozdział 9.
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) drogi oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;

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

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

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

1) zapewnienie potrzeb parkingowych w graniach działek budowlanych planowanej inwestycji na powierzchni terenu lub w garażu;

2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla:

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

b) dla lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, realizujących usługi z zakresu handlu – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,

c) dla lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, realizujących pozostałe usługi – 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej.

## Rozdział 10.
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 14.** 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w pozostałych terenach pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów, zgodnie z ustalonym przeznaczeniem, z wyłączeniem terenów o których mowa w §16.

4. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 100 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;

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

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

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

2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach szczelnych bezodpływowych.

6. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych ustala się:

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

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

3) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z zamontowanych na budynkach:

a) instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłączenie energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,

b) mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących: biomasę, biogaz, biopłyny, energię wiatru.

8. W zakresie sieci gazowej:

1) ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.

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

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

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

## Rozdział 11.
## Ustalenia szczegółowe.
## Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

**§ 15.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN:**

1) ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz obiektów towarzyszących;

2) dopuszcza się realizację usług w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;

3) ustala się warunki i wskaźniki kształtowania zabudowy:

   a) budynki gospodarcze i garażowe realizowane w formie wolnostojącej lub dobudowane do budynków mieszkalnych,

   b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,

   c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,5 dla działki budowlanej,

   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

   a) maksymalna wysokość zabudowy dla:

      - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budowli – do 10 m, przy czym dla budynków mieszkalnych maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

      - budynków gospodarczych, garażowych, garażowo-gospodarczych – do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

   b) geometria dachów – dachy płaskie lub pochyłe dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 $m^2$ z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4:

   a) pod drogę wewnętrzną,

   b) pod urządzenia infrastruktury technicznej,

   c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 4,

   d) w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu określonego w pkt 4;

6) ustala się obsługę komunikacyjną:

   a) terenu 1MN z dróg o symbolach 1KDL oraz 1KDD,

   b) terenu 2MN z dróg o symbolach 1KDD i 5KDD,

   c) terenu 3MN z dróg o symbolach: 1KDD, 5KDD i 6KDD,

d) terenu 4MN z dróg o symbolach: 1KDD i 6KDD,

e) terenu 5MN z dróg o symbolach: 1KDL, 1KDD oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem planu,

f) terenu 6MN z dróg o symbolach: 1KDL, 2KDL, 2KDD oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem planu,

g) terenu 7MN z dróg o symbolach: 1KDL, 2KDD, 3KDD oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem planu,

h) terenu 8MN z dróg o symbolach: 1KDL, 3KDD, 4KDD oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;

7) ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynoszącą 30%.

**§ 16.** Dla terenów lasów oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL i 3ZL:**

1) ustala się przeznaczenie terenu – lasy;

2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenów ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4) ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 1%.

**§ 17.** Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **1KDL i 2KDL:**

1) ustala się przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy lokalnej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

a) drogi o symbolu 1KDL – od 11,6 m do 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,

b) drogi o symbolu 2KDL – 16 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;

4) ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 1%.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD:**

1) ustala się przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

a) drogi o symbolu 1KDD – od 11 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,

b) drogi o symbolu 2KDD – od 8,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) drogi o symbolu 3KDD – od 9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

d) drogi o symbolu 4KDD – 6 m z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;

e) drogi o symbolu 5KDD – 8 m z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

f) drogi o symbolu 6KDD – 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

4) ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 1%.

## Rozdział 12.
## Ustalenia końcowe

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

**§ 20.** 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 113.XVII.2025
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 25 listopada 2025 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "DUCHNÓW POŁUDNIOWY"

## rysunek planu

## LEGENDA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 12 zwymiarowane odległości w metrach
- granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeoloicznych z numerami ewidencyjnymi
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15kV

### Przeznaczenie terenów

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZL Tereny lasów
- KDL Teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD Teren drogi publicznej klasy dojazdowej

### ELEMENTY INFROMACYJNE

- granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- osie przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV
- orientacyjne linie rozgraniczające dróg poza granicami planu
- *ul. Pęclińska* nazwy ulic

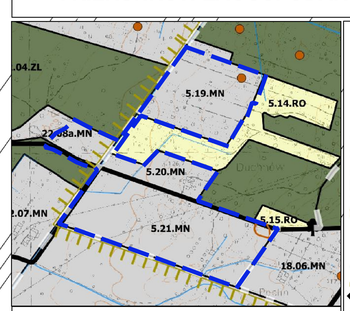
**Cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**

N

1MN
2MN
3MN
4MN
5MN
6MN
7MN
8MN
1ZL
2ZL
3ZL
1KDL
2KDL
1KDD
2KDD
3KDD
4KDD
5KDD
6KDD
AZP 58-69/29
AZP 58-69/22
ul. Altany
ul. Pergoli
ul. Pęclińska
ul. Niętowa
ul. Szczawiowa
ul. Olimpijska

SKALA 1:1000
0 50 100 150 200 250 m

## WYRYS Z RYSUNKU 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

III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
- MN Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- MU Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowo-usługowe
- ZL Teren lasów
- RZ Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej

VI. OCHRONA KONSERWATORSKA
- Stanowisko archeologiczne
- Stanowisko archeologiczne jako punkt

IV. OCHRONA ŚRODOWISKA
1. Formy ochrony przyrody
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Granica strefy ochrony urbanistycznej w WOCHK
- Proponowane miejsca przejścia dla migracji fauny (PZM - zwierząt małych, PZS - zwierząt średniach, PZP - płazów)

2. Inne
- Inne cieki i rowy melioracyjne

VII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA
1. Układ tranzytowy
- S Teren projektowanej autostrady
- S Teren dróg ekspresowych

2. Układ ponadlokalny
- Drogi klasy Z, L

3. Układ lokalny
- Drogi klasy L, D

VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- Gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczenia zabudowy

IX. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
- Tereny projektowanej drogi głównej (wojewódzkiej)
- Tereny związane z realizacją i funkcjonowaniem projektowanej autostrady (A) i modernizowanej drogi ekspresowej (S)

XI. DODATKOWE OZNACZENIA INFORMACYJNE
- Świetlica Gminnego Ośrodka Kultury

XII. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- Granica terenów objętych obowiązującym planem

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 113.XVII.2025
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 25 listopada 2025 r.

| 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 24.09.2025 do 15.10.2025 – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna** | | | | | | | | | | |
| 1 | 14.10. 2024 | Osoba fizyczna | Wnoszę o zmianę projektu planu w części dotyczącej odległości od granicy lasu dla działki 878/24 poprzez zmniejszenie wymaganej odległości zabudowy z 12 m do 4 m (względem granicy z działką leśną nr 878/6 z zachowaniem warunków ochrony przeciwpożarowej. | dz. ew. nr 878/24 obręb Duchnów | 5MN | - | TAK | - | TAK | Wskazana w projekcie planu miejscowego linia zabudowy wyznaczona została w odległości 12 m od granicy lasu, a nie od granicy działki ew. nr 878/24 z działką 878/6 (część działki ew. nr 878/6, przebiegająca równolegle do granicy, na której nie występuje użytek leśny, jest objęta projektem planu miejscowego). W związku z powyższym odległość linii zabudowy od wschodniej granicy działki ew. nr 878/24 wynosi od ok. 6 m do ok. 8,5 m (a nie 12 m). Zastosowanie ww. linii zabudowy nie powoduje nadmiernego ograniczenia zagospodarowaniu działki ew. nr 878/24 – po uchwaleniu planu miejscowego będzie mogła być wykorzystana na cele zabudowy mieszkaniowej (uwzględniając pozostałe ustalenia planu). Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 4 m od granicy lasu stoi w sprzeczności z § 271 ust. 8 Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.). W całym projekcie planu miejscowego odległość linii zabudowy od granicy lasu została wyznaczona zgodnie z ww. ustaleniami i w odległości 12 m. |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 113.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 113.XVII.2025
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 25 listopada 2025 r.
Zalacznik4.gml

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