DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 stycznia 2026 r.

Poz. 669

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 19.01.2026 15:49:10

UCHWAŁA NR 114.XVII.2025
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 25 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Wiosenna – Wczasowa”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz uchwałą nr 7.LXXV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Wiosenna – Wczasowa” zmienioną uchwałą nr 92.VI.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 listopada 2024 r., stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna przyjętych uchwałą nr 85.XVI.2011 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionych 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.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Wiosenna – Wczasowa”, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone w części graficznej planu, sporządzonej na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.

3. Integralnymi częściami planu są:

1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;

2) część graficzna planu – stanowiąca załącznik nr 1;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 2;

4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;

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

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną w części graficznej planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej dla budowy 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;

4) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych, pomieszczeń technicznych i magazynowych;

5) **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie liczbowo-literowe lub literowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie, a liczby o ile zachodzi taka konieczność, kolejny teren z danego rodzaju przeznaczenia;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi w części graficznej, dla którego obowiązują ustalenia planu;

7) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności w zabudowie usługowej lub w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi tj. usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji; wyklucza się lokalizację usług handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

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) przeznaczenie terenów;

6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

7) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV i 110 kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne w części graficznej mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenu 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

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

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewystępowanie ich w obszarze planu.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

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

1) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) **MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

3) **U** – teren usług;

4) **KDZ** – tereny drogi zbiorczej;

5) **KDL** – teren drogi lokalnej;

6) **KDD** – tereny drogi dojazdowej;

7) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

8) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

9) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami od 1KDD do 8KDD, KDL stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ, stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. 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 i krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów określonych w §9 pkt 1.

2. Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenów:

1) nadbudowę i przebudowę;

2) rozbudowę, pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;

2) budowli:

a) łączności publicznej i przesyłu energii: 70 m,

b) niewymienionych w lit. a: 10 m.

5. Ustala się formy i kolorystykę elewacji i dachów budynków:

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 i kamień w ich naturalnych barwach;

2) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachów pochyłych w odcieniach kolorów: brązowego, ciemnozielonego, czerwonego, grafitowego, z wyłączeniem dachów, o których mowa w pkt 5;

3) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym, z uwzględnieniem pkt 5;

4) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów, przy czym zakaz ten nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia i cegły;

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

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Wskazuje się, iż część obszaru planu, zgodnie z częścią graficzną planu, położona jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

2. Wskazuje się, iż część obszaru planu, zgodnie z częścią graficzną planu, położona jest w obrębie wyznaczonego w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, krajobrazu priorytetowego.

3. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu.

4. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

7. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:

1) odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;

2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;

3) oczyszczanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

8. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z § 13 ust. 11–12.

9. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska:

1) na terenach oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów „pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”,

2) na terenach oznaczonych symbolem MNW-U jak dla terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”.

10. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV i 110 kV, zgodnie z § 9 i częścią graficzną planu.

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

§ 8. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 59-70/12, 59-70/13, 59-70/15) w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych w części graficznej planu granicą oraz numerem ewidencyjnym, dla których 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

§ 9. W granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV i 110 kV, określonych w części graficznej planu:

1) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

2) wskazuje się, że lokalizując obiekty budowlane inne niż wymienione w pkt 1, należy uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych,

3) dopuszcza się likwidację, budowę, remont lub wymianę istniejących linii, w taki sposób, żeby strefy oddziaływania (w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym) mieściły się w granicach pasów technologicznych wskazanych w części graficznej planu;

4) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów od 1MNW do 14MNW, od 1MNW-U do 4MNW-U, U:

1) minimalna powierzchnia działek:

a) dla terenów o symbolach od 1MNW do 14MNW i 1MNW-U: 1200 m^2,

b) dla terenu o symbolu U i od 2MNW-U do 4MNW-U: 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek: 22 m;

3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod:

1) drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m;

2) urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.
Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 11. 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) dla terenów o symbolach od 1MNW do 14MNW oraz 1MNW-U: 1200 m^2;

2) dla terenu o symbolu U i od 2MNW-U do 4MNW-U: 2000 m^2.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:

1) pod drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m;

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 w ust. 1;

4) w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z częścią graficzną planu wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających do tego pasa drogi, jedynie w sytuacji braku możliwości spełnienia warunku określonego w ust. 1.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg zgodnie z częścią graficzną planu i przepisami szczegółowymi.

2. Ustala się, że tereny dróg oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, KDL, 1KDD, 8KDD zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.

3. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:

1) 2 stanowiska na mieszkanie;

2) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży usług handlu;

3) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m^2 powierzchni użytkowej usług, niewymienionych w pkt 2.

4. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla usług ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 3 pkt 2-3, 10 stanowisk postojowych.

5. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 3 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.

6. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 2-3 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na budynek usługowy.

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

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

2. Ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg i komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 2, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w tych terenach.

4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące przewody wodociągowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDD;

2) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę indywidualnych ujęć wody.

5. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:

1) ustala się docelowe odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy od 160 mm, po jej realizacji;

2) w przypadku braku warunków podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej ustala się zastosowanie indywidualnych systemów odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w pkt 3-4;

3) lokalizacja indywidualnych systemów odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych nie może ograniczać możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;

4) w przypadku realizacji indywidualnych zbiorników bezodpływowych ustala się ich tymczasowe użytkowanie, do czasu powstania warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej.

6. W zakresie wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych, zbiorników retencyjnych lub rowów infiltracyjnych;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych położonych poza obszarem planu. Ustala się sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 150 mm.

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

8. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazową o średnicy od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową lub stację regazyfikacji zlokalizowane poza obszarem planu;

2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

10. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej ustala się zasilanie z:

1) sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Ustala się budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemnych. Dopuszcza się zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako napowietrznych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące przewody elektroenergetyczne średniego napięcia usytuowane w terenach oznaczonych symbolami 7KDD, 6MNW, 4MNW-U;

2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii sytuowanych zgodnie z przepisami określającymi możliwość lokalizacji tych instalacji oraz z uwzględnieniem zasad określonych ust. 12.

11. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie w energię cieplną z:

1) indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii sytuowanych zgodnie z przepisami określającymi możliwość lokalizacji tych instalacji oraz z uwzględnieniem zasad określonych ust. 12;

3) sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu.

12. Zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:

1) wolnostojących;

2) otrzymujących energię z biogazu i biogazu rolniczego, biometanu oraz biopłynów;

3) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW;

4) wykorzystujących energię wiatru o mocy zainstalowanej większej niż 3 kW.

13. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się zaopatrzenie w oparciu o sieci telekomunikacyjne lub urządzenia bezprzewodowe;

2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;

3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Przepisy szczegółowe

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW do 14MNW**: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca** rozumiana jako możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, drogami i dojazdami wewnętrznymi, dojściami.

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

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jedynie dla działki budowlanej zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem 6MNW oraz przylegającej bezpośrednio łącznie do terenów dróg o symbolach 4KDD i 5KDD.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 na działce budowlanej;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02 na działce budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży: 6 m, a w przypadku realizacji tych obiektów w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej – 4 m;

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

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 30%.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW-U do 4MNW-U**: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi,** rozumiana jako możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkaniowego jednorodzinnego - wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, drogami i dojazdami wewnętrznymi, dojściami.

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

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 63% powierzchni działki budowlanej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9 na działce budowlanej;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02 na działce budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

6) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m;

7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: 6 m, a w przypadku realizacji tych obiektów w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej – 4 m;

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

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MNW-U dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej (starodroże DK17) położonej poza obszarem planu, jedynie w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej z terenów dróg określonych w części graficznej 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 30%.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U**: **usługi** rozumiane jako możliwość lokalizacji budynków usługowych wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojściami..

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działki budowlanej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,75 na działce budowlanej;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02 na działce budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m;

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

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDZ** i **2KDZ**: **droga zbiorcza** wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, wiatami przystankowymi.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

3. 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 lokalna** wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, wiatami przystankowymi.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDD do 8KDD**: **droga dojazdowa** wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, wiatami przystankowymi.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

3. 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 **od 1KR do 5KR**: **komunikacja drogowa wewnętrzna** to jest droga wewnętrzna.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

3. 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%.

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1WS do 12WS**: **wody powierzchniowe śródlądowe** to jest urządzenia wodne – stawy i rowy odwadniające.

2. W terenach oznaczonych symbolami: 1WS, od 3WS do 8WS, 10WS, 11WS ustala się:

1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu;

2) nakaz utrzymania w formie otwartej za wyjątkiem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji dojść i dojazdów do działek budowlanych lub dojść i dojazdów wewnętrznych zapewniających powiązanie komunikacyjne jednej nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3;

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

   a) dla jednej działki budowlanej można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust stanowiący dojście lub dojazd do działki budowlanej,

   b) dla zespołu działek budowlanych, obsługiwanych przez ten sam dojazd, można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust stanowiący dojście lub dojazd do działki budowlanej,

   c) dla jednej nieruchomości można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust na jednym rowie odwadniającym stanowiący dojście lub dojazd zapewniający wewnętrzne powiązanie komunikacyjne nieruchomości.

3. W terenach oznaczonych symbolami: 2WS, 9WS i 12WS ustala się nakaz utrzymania stawu w formie otwartej.

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%.

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **ZP**: **zieleń urządzona** wraz ze ścieżkami pieszymi.

2. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej.

3. 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 12.
Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "WOLA DUCKA WIOSNA"

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 114.XVII.2025
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 25 listopada 2025 r.

część graficzna planu

SKALA 1:1000

0 50 100 150 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
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 7 Zwymiarowana odległość w metrach
- 59-70/13 Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
- Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV i 110 kV

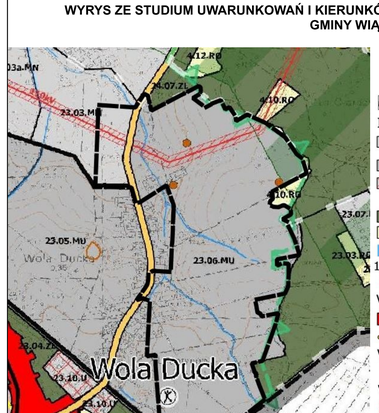
PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNW-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U Teren usług
- KDZ Teren drogi zbiorczej
- KDL Teren drogi lokalnej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZP Teren zieleni urządzonej

INFORMACJE PLANU:

- granica administracyjna gminy wiązowna
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 15kV i 110kV
- Przepusty
- Granica krajobrazu priorytetowego ustalonego w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego (2024 r.)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA



- granica obszaru objętego Planem

I. OGÓLNE
- Granica administracyjna gminy

III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
- MN Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- MU Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowo-usługowe
- U Teren przeznaczony na cele usługowe (U-usługi komercyjne, UP-usługi publiczne, UO-usługi oświaty, UK-usługi publiczne z adaptacją obiektu kościoła, UC-usługi wielkopowierzchniowe)
- ZL Teren lasów
- RO Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- Inne cieki i rowy melioracyjne

1. Formy ochrony przyrody
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

VII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA
- KDS Teren dróg ekspresowych
- Drogi klasy Z, L

VI. OCHRONA KONSERWATORSKA
- Stanowisko archeologiczne jako punkt

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

XI. DODATKOWE OZNACZENIA INFORMACYJNE
- Świetlica Gminnego Ośrodka Kultury

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 114.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 3 do uchwały Nr 114.XVII.2025
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 25 listopada 2025 r.
Zalacznik3.gml

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