# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 czerwca 2026 r.

Poz. 5714



Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 16.06.2026 11:57:54


**UCHWAŁA NR 39.XXIV.2026**
**RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Karczewska – Doliny Świdra, Glinianka – Szkolna”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z uchwałą nr 139.LXXII.2023 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „ Wola Karczewska – Doliny Świdra, Glinianka – Szkolna”, zmienionej uchwałą nr 132.XIX.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 16 grudnia 2025 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna przyjętego uchwałą nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna i zmienionego uchwałami: nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r., oraz nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r., Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

### Rozdział 1.
### Ustalenia ogólne

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Karczewska – Doliny Świdra, Glinianka – Szkolna”, zwany dalej planem.

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

3. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały, są:

1) część graficzna planu – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 2;

3) dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego – załącznik nr 3.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

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

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na części graficznej planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, 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 osób ze szczególnymi potrzebami, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;

4) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;

5) **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, technicznych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;

6) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności służących zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi tj. metodami, dla których cechami charakterystycznymi jest automatyzacja procesów produkcji oraz złożony cykl produkcyjny.

**§ 3.** 1. W planie określa się:

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

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

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

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

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

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

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

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

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

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

14) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – w zakresie dotyczącym istniejących dróg zbiorczych o symbolu 1KDZ i 2KDZ;

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

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

1) zasad ochrony 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;

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 obszarów przewidzianych pod lokalizację handlu wielkopowierzchniowego;

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

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

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

11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

**§ 4.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu są ustaleniami planu:

1) granice 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 strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

6) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej podwyższonego napięcia 110 kV;

7) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

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

## Rozdział 2.
## Przeznaczenie terenów

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

1) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

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

3) KDZ – tereny dróg zbiorczych;

4) KDL – teren drogi lokalnej;

5) KDD – tereny dróg dojazdowych;

6) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

3. Ustala się, że tereny o symbolu KDZ stanowią tereny 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu

**§ 6.** W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości ustala się:

1) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na części graficznej planu;

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

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

**§ 7.** W zakresie formy i kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

1) nakaz stosowania elewacji w kolorystyce jasnej i pastelowej spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego i szarego oraz z zastosowaniem materiałów w ich naturalnych barwach, w tym: cegły ceramicznej, drewna i materiałów drewnopodobnych, blachy cynkowej, cynkowo-tytanowej, miedzianej, szkła;

2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z: drewna i materiałów drewnopodobnych, szkła (z zastrzeżeniem pkt 3), kamienia, blachy cynkowej, cynkowo-tytanowej, miedzianej;

3) zakaz stosowania na elewacjach materiałów okładzinowych o niskich walorach estetycznych typu odpady szklane lub siding elewacyjny;

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

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

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

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

**§ 8.** 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wylesień, mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

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

3. Ustala się, że prowadzenie działalności usługowej nie może powodować przekroczenia jakości standardów środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz powodować ograniczeń w zagospodarowaniu terenów ustalonych planem.

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

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

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

7. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów MNW i MNW-U jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów odrębnych.

8. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z §15 ust. 8 uchwały.

9. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii podwyższonego napięcia 110 kV, wskazanej na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia § 12 uchwały.

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

**§ 10.** Na rysunku planu wskazano granicę krajobrazu priorytetowego oznaczonego kodem 14-318.79-124, określonego na podstawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

## Rozdział 5.
## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

**§ 11.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytku archeologicznego nr ew. AZP 59-70/9 w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu; na terenie w granicach strefy obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

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

**§ 12.** 1. Wyznacza się granice pasa technologicznego napowietrznej linii podwyższonego napięcia 110 kV, o szerokości wskazanej na rysunku planu.

2. W granicach pasa technologicznego napowietrznej linii podwyższonego napięcia 110 kV wskazanych na części graficznej planu, ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m oraz nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod linią elektroenergetyczną.

3. Wskazuje się, że warunki lokalizacji obiektów budowlanych w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii podwyższonego napięcia 110 kV, powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

## Rozdział 7.
## Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) MNW – 1500 m²;

2) MNW-U – 1500 m².

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

1) MNW – 22 m;

2) MNW-U – 30 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°.

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

## Rozdział 8.
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) drogi KDZ, KDL oraz KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;

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

3) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. **W zakresie zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zasilanych z ujęć wody położonych poza obszarem planu;

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

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

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

2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych systemów odprowadzania ścieków, o których mowa w przepisach odrębnych. W przypadku realizacji zbiorników bezodpływowych ustala się ich tymczasowe użytkowanie do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;

3) dopuszczenie sytuowania przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych zbiorników retencyjnych lub rowów i niecek infiltracyjnych oraz z uwzględnieniem pkt 5;

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

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

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

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

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

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

5) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe linie podziemne;

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

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

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

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

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

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

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.

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

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

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

**§ 16.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW do 14MNW** – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów, o których mowa w ust. 1 – komunikacja drogowa wewnętrzna.

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

4. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz obiektów sezonowych, obsługujących działalność gospodarczą typu: kawiarnia, cukiernia, lodziarnia.

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

6. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.

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

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

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

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

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

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

8. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 uchwały.

9. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m², z zastrzeżeniem ust. 10.

10. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 9:

1) pod drogę wewnętrzną;

2) pod urządzenia infrastruktury technicznej;

3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona odpowiednio w ust. 9;

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. 9.

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

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

2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 2 uchwały.

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

**§ 17.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW-U do 2MNW-U** – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi**.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów, o których mowa w ust. 1 – komunikacja drogowa wewnętrzna.

3. Ustala się przeznaczenie wykluczane terenów, o których mowa w ust. 1 – usługi handlu hurtowego i usługi handlu wielkopowierzchniowego.

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

5. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz obiektów sezonowych, obsługujących działalność gospodarczą typu: kawiarnia, cukiernia, lodziarnia.

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

7. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy, w przypadku 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;

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

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

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

9. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 uchwały.

10. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m², z zastrzeżeniem ust. 11.

11. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 10:

1) pod drogę wewnętrzną;

2) pod urządzenia infrastruktury technicznej;

3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona odpowiednio w ust. 10;

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. 10.

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

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

2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 2 uchwały.

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

**§ 18.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDZ do 2KDZ – droga zbiorcza**.

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

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

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

**§ 19.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDL – droga lokalna**.

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

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z częścią graficzną planu.

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

**§ 20.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDD do 10KDD – droga dojazdowa**.

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

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenach, o których mowa w ust. 1, zgodnie z częścią graficzną planu.

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

**§ 21.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KR do 3KR – komunikacja drogowa wewnętrzna**.

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

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenach, o których mowa w ust. 1, zgodnie z częścią graficzną planu.

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

## Rozdział 11.
## Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący Rady

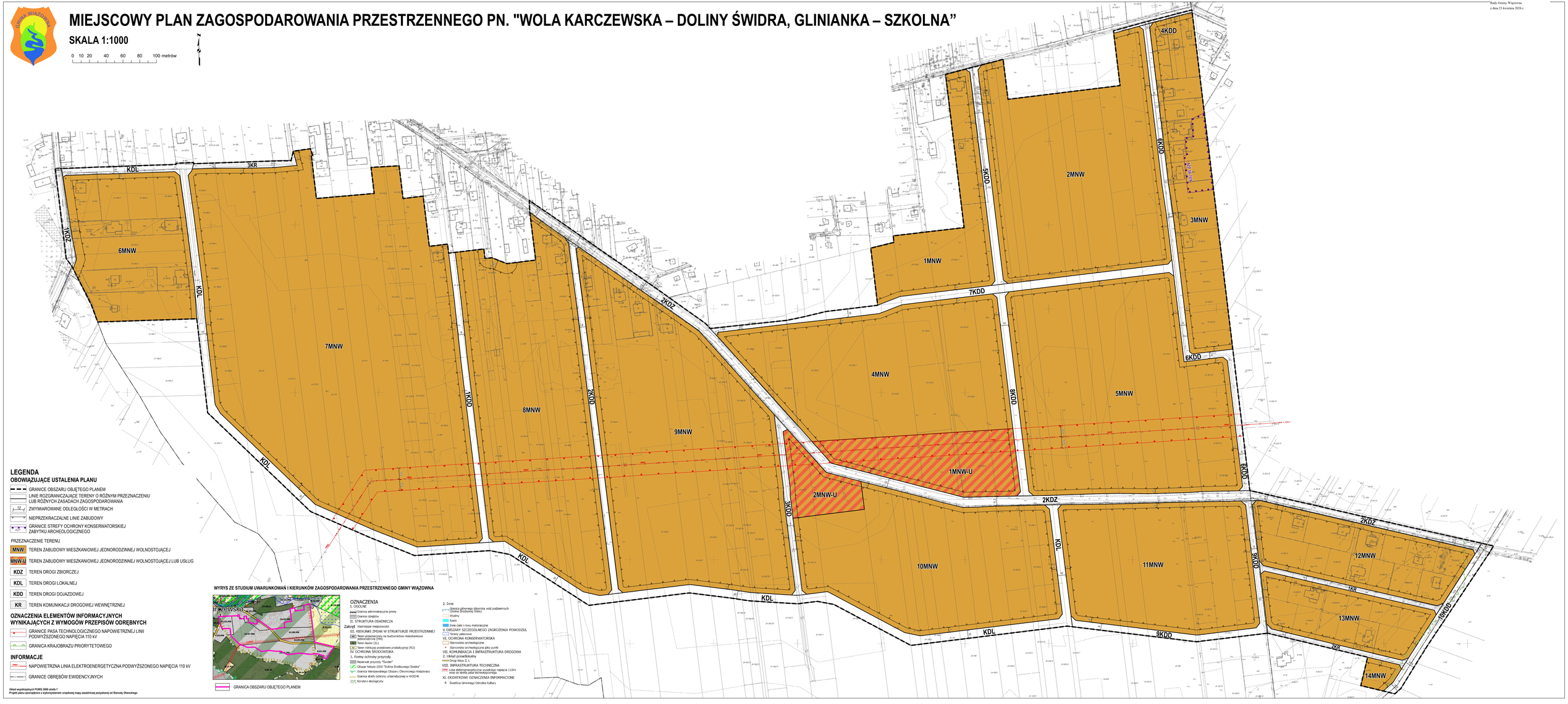
**Andrzej Cholewa**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 39.XXIV.2026
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 23 kwietnia 2026 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "WOLA KARCZEWSKA – DOLINY ŚWIDRA, GLINIANKA – SZKOLNA"

## SKALA 1:1000

0 10 20 40 60 80 100 metrów




## LEGENDA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 12 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO

PRZEZNACZENIE TERENU

- MNW – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW-U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- KDZ – TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL – TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD – TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR – TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

### OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH WYNIKAJĄCYCH Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICE PASA TECHNOLOGICZNEGO NAPOWIETRZNEJ LINII PODWYŻSZONEGO NAPIĘCIA 110 kV
- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO

### INFORMACJE

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA PODWYŻSZONEGO NAPIĘCIA 110 kV
- GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

**Układ współrzędnych PUWG 2000 strefa 7**
**Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej mapy zasadniczej pozyskanej od Starosty Otwockiego**

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA




GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

### OZNACZENIA

I. OGÓLNE
- Granica administracyjna gminy
- Granice działów
II. STRUKTURA OSADNICZA

Zakręt Historyczne miejscowości
- Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (MN)
- Teren lasów (ZL)
- Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej (RO)

IV. OCHRONA ŚRODOWISKA
1. Formy ochrony przyrody
- Rezerwat przyrody "Świder"
- Obszar Natura 2000 "Dolina Środkowego Świdra"
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Granica strefy ochrony urbanistycznej w MOCHK
- Korytarz ekologiczny

2. Inne
- Granica głównego zbiornika wód podziemnych (Subniecka Siedlecka)
- Wydmy
- Kopki
- Inne cieki i rowy melioracyjne

V. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- Tereny zalewowe

VII. OCHRONA KONSERWATORSKA
- Stanowiska archeologiczne
- Stanowiska archeologiczne jako punkt

VIII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA
2. Układ ponadlokalny
- Droga klasy Z, L

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

XI. DODATKOWE OZNACZENIA INFORMACYJNE
- Świetlica Gminnego Ośrodka Kultury

Załącznik nr 2 do uchwały nr 39.XXIV.2026

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 z późn. zm.) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności realizację:

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

2) 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 z późn. zm.), przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej,

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

**§ 4.** 1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania 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 39.XXIV.2026
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 23 kwietnia 2026 r.
Zalacznik3.gml