# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 marca 2026 r.

Poz. 2548



Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 16.03.2026 09:08:26


**UCHWAŁA NR 5.XXI.2026**
**RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 27 stycznia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnów Wschodni”**

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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) oraz uchwały nr 11.LXXV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnów Wschodni”, zmienionej uchwałą nr 13.II.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 21 maja 2024 r. oraz uchwałą nr 4.XXI.2026 Rady Gminy Wiązowna z dnia 27 stycznia 2026 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. „Duchnów Wschodni”, zwany dalej planem.

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

3. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały, są:

1) 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 rysunku 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 przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie, a liczby kolejny teren z danego rodzaju przeznaczenia;

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, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

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

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

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

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

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

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

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

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

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 rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) wymiarowane odległości w metrach;

5) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wraz z numerem ewidencyjnym stanowiska;

7) przeznaczenie terenu wyrażone za pomocą symboli.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne występujące na części graficznej planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

## Rozdział 2.
## Przeznaczenie terenów

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

1) od 1MNW do 17MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) od 1MNW-MNB do 6MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

3) 1MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

4) od 1MNW-U do 5MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

5) od 1KDL do 3KDL – tereny drogi lokalnej;

6) od 1KDD do 4KDD – tereny drogi dojazdowej;

7) od 1KR do 8KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i 6 stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

## Rozdział 3.
## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

**§ 6.** 1. 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 w części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem § 10 uchwały.

2. Zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenów, dopuszczając jej:

1) nadbudowę, przebudowę i remont;

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

3. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 7.** W zakresie formy i kolorystyki obiektów budowlanych 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, kamienia, blachy cynkowej, cynkowo-tytanowej, miedzianej;

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

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

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

**§ 8.** 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

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

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

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

6. Ustala się ochronę przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez obowiązek traktowania terenów jako:

a) MNW – tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) MNW-MNB – tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) MNB – tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

d) MNW-U – tj. terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z § 13 ust. 8 uchwały.

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

**§ 9.** 1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych o numerach:

a) AZP 57-69/8 – zlokalizowanego w terenie 14MNW;

b) AZP 57-70/3 – zlokalizowanego w terenie 12MNW, 13MNW, 2KDD.

2. W strefach, o których mowa w pkt 1, których granice określono w części graficznej planu, obowiązuje nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

**§ 10.** 1. Wyznacza się pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, o szerokości 11 m, po 5,5 m od osi linii wskazanych na części graficznej planu;

2. W pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje:

a) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m oraz nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod linią elektroenergetyczną;

b) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

3. Wskazuje się występowanie rowów melioracyjnych nieoznaczonych w części graficznej planu, dla których ustala się nakaz zachowania ciągłości przepływu wód z możliwością przebudowy i zabudowy w przypadku kolizji z projektowaną zabudową.

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

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

1) od 1MNW do 17MNW – 1200 m²;

2) od 1MNW-MNB do 6MNW-MNB – 1200m²;

3) 1MNB – 700 m²;

4) od 1MNW-U do 5MNW-U – 2000 m².

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

1) od 1MNW do 17MNW– 22 m;

2) od 1MNW-MNB do 6MNW-MNB – 22 m;

3) 1MNB – 16 m;

4) od 1MNW-U do 5MNW-U – 25 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

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

1) drogi oznaczone symbolami: od 1KDL do 3KDL oraz od 1KDD do 4KDD 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) uzupełnienie układu drogowego stanowią tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR ,4KR, 5KR, 6KR, 7KR i 8KR;

4) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych niewskazanych na części graficznej planu 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 usług,

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

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

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

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD oraz 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR.

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 100 mm, zasilanych z ujęć wody położonych poza obszarem planu;

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

5. **W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz 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 przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;

3) 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 4;

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

4) obowiązek budowy nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako podziemnych z zastrzeżeniem pkt 5;

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

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.

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

**§ 14.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW do 17MNW** – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, rozumiany jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków gospodarczych, garaży oraz budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami i stanowiskami postojowymi.

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

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.

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

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

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

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

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 $m^2$ z zastrzeżeniem pkt 6;

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

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 5,

d) 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 pkt 5;

7) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z częścią graficzną planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem 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%.

**§ 15.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW-MNB do 6MNW-MNB** – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej**, rozumiany jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej, budynków gospodarczych, garaży oraz budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami, dojściami i stanowiskami postojowymi.

2. W terenie oznaczonym symbolem 5MNW-MNB obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

3. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, dopuszcza się prawo do przebudowy lub remontu oraz do nadbudowy i rozbudowy do parametrów ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

4. Ustala się wskaźniki zagospodarowania dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.

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

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

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 $m^2$, z zastrzeżeniem pkt 6;

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

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 5,

d) 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 pkt 5;

7) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z częścią graficzną planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu.

6. 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 **1MNB** – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej**, rozumiany jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, budynków gospodarczych, garaży oraz budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami, dojściami i stanowiskami postojowymi.

2. W terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.

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

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

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

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

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 $m^2$, z zastrzeżeniem pkt 6;

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

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 5,

d) 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 pkt 5;

7) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z częścią graficzną 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%.

**§ 17.** 1. Ustala przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW-U do 5MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, rozumiany jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi.

2. Ustala się przeznaczenie wykluczone dla terenów, o których mowa w ust. 1 – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

4. Ustala się wskaźniki zagospodarowania, dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.

5. Dla terenów 1MNW-U i 2MNW-U ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy dla budynków handlowych – nie więcej niż 500 $m^2$.

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

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

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 $m^2$, z zastrzeżeniem pkt 6;

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

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 5,

d) 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 pkt 5;

7) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z częścią graficzną planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu.

7. 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 **1KDL, 2KDL, 3KDL – droga lokalna** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi oraz wiatami przystankowymi.

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 terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD – droga dojazdowa** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi oraz wiatami przystankowymi.

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%.

**§ 20.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR - komunikacja drogowa wewnętrzna** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz stanowiskami postojowymi.

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%.

## Rozdział 11.
## Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący Rady

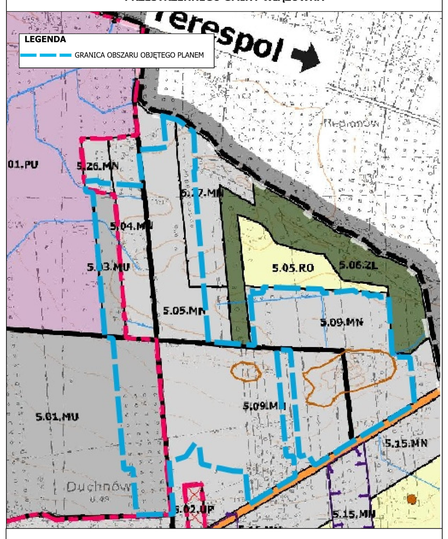
**Andrzej Cholewa**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 5.XXI.2026
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 27 stycznia 2026 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "DUCHNÓW WSCHODNI"

**Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000 PL-2000 strefa 7; EPSG 2178**
**Mapa zasadnicza pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Otwocku i Starostwa Powiatowego w Mińsku Mazowieckim;**
**licencja nr GK.6642.3.34.2025_1417_P**
**licencja nr G.6642.2492.2025_1412_ P**

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




LEGENDA

### 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

### 2. Inne
- Inne cieki i rowy melioracyjne

### VI. OCHRONA KONSERWATORSKA
- Stanowisko archeologiczne

### VII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA
2. Układ ponadlokalny
- Drogi klasy GP, G

3. Układ lokalny
- Drogi klasy L, D

**LEGENDA**

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU
- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 10 Wymiarowanie odległości w metrach
- Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wraz z numerem ewidencyjnym stanowiska

Przeznaczenie terenu
- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-MNB - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- MNB - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia

50 0 50 100 150 200 m

**SKALA 1:1000**

Załącznik nr 2 do uchwały nr 5.XXI.2026

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 27 stycznia 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 5.XXI.2026
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 27 stycznia 2026 r.
Zalacznik3.gml

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