DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 20 lipca 2026 r.

Poz. 6971

Podpisany przez:
Ewa Bogumiła Mielniczuk-Kapusta
Data: 20.07.2026 15:22:59

UCHWAŁA NR 52.XXV.2026
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 26 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Poręby – nowe obszary zabudowy”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 poz. 538), w związku z art. 67 ust.3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwałą nr 138.LXXII.2023 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Poręby – nowe obszary zabudowy”, zmienionej uchwałą 51.XXV.2026 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 maja 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Poręby – nowe obszary zabudowy”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w gminie Wiązowna, którego granice wskazane są w części graficznej planu sporządzonej w skali 1:1000, na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

3. Załącznikami do uchwały, stanowiącymi jej integralną część, 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. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

2) **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 i wjazdów do budynku – schodów, podestów, zadaszeń, ganków i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, przy czym elementy te muszą zawierać się w liniach rozgraniczających teren;

3) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;

5) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej w zabudowie usługowej lub w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi tj. metodami, dla których cechami charakterystycznymi jest automatyzacja procesów produkcji oraz złożony cykl produkcyjny.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub znaczeniem słownikowym.

§ 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 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;

6) 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;

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) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

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

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie zachodzą przesłanki do określania w planie:

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

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) strefa ograniczeń zabudowy od lasu;

6) wymiarowane w metrach.

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, oznaczonych symbolami:

1) od 1MNW do 15MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) od 1MNW-U do 11MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

3) 1KDZ – teren drogi zbiorczej;

4) 1KDL – teren drogi lokalnej;

5) od 1KDD do 11KDD – tereny dróg dojazdowych;

6) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

7) od 1WS do 12WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny drogi lokalnej 1KDL i tereny dróg dojazdowych od 1KDD do 11KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające tereny drogi zbiorczej 1KDZ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Dopuszcza się lokalizowanie innych 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 terenów dopuszczonych planem.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości:

   a) ustala się lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi w części graficznej planu, z zastrzeżeniem § 9,

   b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od strony drogi publicznej,

   c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z możliwością ich przebudowy lub remontu, rozbudowy pod warunkiem, iż nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz nadbudowy, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

3) materiały i kolorystyka elewacji:

a) na powierzchniach tynkowanych nakazuje się stosowanie kolorystyki jasnej i pastelowej spośrod odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego i szarego,

b) dopuszcza się stosowanie materiałów w ich naturalnych barwach, w tym: cegły ceramicznej, drewna i materiałów drewnopodobnych, blachy cynkowej, cynkowo tytanowej, miedzianej, szkła,

c) zakazuje się stosowania materiałów okładzinowych o niskich walorach estetycznych typu odpady szklane lub siding elewacyjny;

4) zasady kształtowania i kolorystyka dachów:

a) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,

b) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówko podobnym, z uwzględnieniem pkt. d,

c) dla dachów pochyłych nakazuje się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem kolorystyki spośród odcieni kolorów: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i grafitowego, z wyłączeniem dachów, o których mowa w pkt. d,

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

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wylesień, mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;

2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) nakazuje się ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, w granicach którego położony jest cały obszar planu, poprzez:

a) zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych,

b) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych,

c) nakaz gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Wiązowna;

4) nakazuje się ochronę przed hałasem i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla terenów, przy czym, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny MNW i MNW-U należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;

5) 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 §12 pkt 8;

6) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenia jakości standardów środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz powodować ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustalonych planem.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

1) wskazuje się, że cały obszaru planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

2) w części graficznej planu wskazuje się granicę krajobrazu priorytetowego oznaczonego kodem 14-318. 79-124, określonego na podstawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w części graficznej planu oznacza się informacyjnie obszar utrudnionych warunków gruntowych, wynikający z występowania gleb torfowych i torfowo murszowych wzdłuż strugi Jędrzejnicy;

2) w zakresie melioracji 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.

§ 10. 1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalną powierzchnię działki:

a) dla terenów 1MNW, 2MNW, od 4MNW do 13MNW i 15MNW - 1500 m²,

b) dla terenów 3MNW i 14MNW – 2000 m²,

c) dla terenów MNW-U - 1500 m²;

2) ustala się minimalny front działki:

a) dla terenów MNW - 22 m,

b) dla terenów MNW-U - 22 m;

3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;

4) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek pod drogi wewnętrzne i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenach objętych planem nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

1) zachowuje się i wyznacza przebiegi dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, przyjmuje się hierarchię funkcjonalną dróg, wyznacza się linie rozgraniczające dróg oraz ustala szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających na odcinkach położonych w obszarze planu;

2) wskazuje się i wyznacza przebieg drogi zbiorczej 1KDZ i drogi lokalnej 1KDL jako dróg zapewniających powiązania z układem zewnętrznym;

3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogę zbiorczą 1 KDZ, z zastrzeżeniem pkt 4, drogę lokalną 1KDL, drogi dojazdowe od 1KDD do 11KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;

4) w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej z dróg KDL i KDD dopuszcza się obsługę działek z drogi 1KDZ, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

5) ustala się zasady wydzielania dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek:

a) szerokość minimum 8 m, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 6 m

dla dróg wewnętrznych o długości nie większej niż 45 m i obsługującej maksymalnie 4 działki,

b) dla dojazdów nieprzelotowych ustala się ich zakończenie w formie placów do zawracania o wymiarach minimum - 12,5 m x 12,5 m.

2. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej: dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych.

3. 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 miejsc do parkowania (postojowych), w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) dla funkcji mieszkalnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,

b) dla usług z zakresu handlu – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej,

c) dla pozostałych usług – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej podstawowej,

d) dla usług należy przewidywać miejsca do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce,

e) miejsca do parkowania dla usług należy przewidzieć jako ogólnodostępne,

f) na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

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 pkt 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:**

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

b) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody,

c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) **w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

a) ustala się 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,

b) 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,

c) ustala się 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 lit. d,

d) 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**:

a) ustala się rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,

b) ustala się zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne,

c) nakazuje się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako podziemnych z zastrzeżeniem pkt d,

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

e) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii: - wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, - wykorzystujących energię wiatru o mocy zainstalowanej nie większej niż 3 kW,

f) zakazuje się zasilania obiektów budowlanych z usytuowanych w obszarze instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących: biomasę, biogaz lub biopłyny;

7) **w zakresie zaopatrzenia w gaz**:

a) ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm,

b) 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.

§ 13. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz dla terenów MNW i MNW-U obiektów sezonowych, obsługujących działalność gospodarczą typu: kawiarnia, cukiernia, lodziarnia.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) dla terenów MNW i MNW-U: 30%;

2) dla terenów pozostałych: 1%.

§ 15. Ustala się uwzględnianie ustaleń szczegółowych łącznie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe - przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 16. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1MNW**, **2MNW**, **od 4MNW do 13MNW** i **15MNW**:

1) ustala się przeznaczenie terenów – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**;

2) dopuszcza się lokalizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi;

3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

4) w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych zakazuje się prowadzenie działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową;

5) ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem lit. f,

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

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,

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

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m², z zastrzeżeniem pkt 7;

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

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 pasa tej drogi i braku możliwości spełnienia warunku określonego w pkt 6.

§ 17. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **3MNW** i **14MNW**:

1) ustala się przeznaczenie terenów – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**;

2) dopuszcza się lokalizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi;

3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

4) w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych zakazuje się prowadzenie działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową;

5) ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75%,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem lit. f,

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

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,

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

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m², z zastrzeżeniem pkt 7;

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

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 6,

d) w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z częścią graficzną planu, wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających do pasa tej drogi i braku możliwości spełnienia warunku określonego w pkt 6.

§ 18. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **od 1MNW-U do 11MNW-U**:

1) ustala się przeznaczenie terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi,

b) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) dopuszcza się lokalizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi;

3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków handlowych – 500 m^2,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2, przy czym dla budynków usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 500 m^2,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,

e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem lit. g,

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

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,

i) geometria dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°,

j) geometria dachu budynków usługowych – dachy płaskie lub pochyłe dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona 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 pasa tej drogi i braku możliwości spełnienia warunku określonego w pkt 5.

§ 19. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDZ**:

1) ustala się przeznaczenie terenu - **droga zbiorcza**;

2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących urządzeń drogowych, drogowych obiektów budowlanych, wiat przystankowych, zieleni urządzonej;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDL**:

1) ustala się przeznaczenie terenu - **droga lokalna**;

2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących urządzeń drogowych, drogowych obiektów budowlanych, wiat przystankowych, zieleni urządzonej;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **od 1KDD do 11KDD**:

1) ustala się przeznaczenie terenu - **droga dojazdowa**;

2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących urządzeń drogowych, drogowych obiektów budowlanych, zieleni urządzonej;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KR**:

1) ustala się przeznaczenie terenu - **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;

2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących urządzeń drogowych, drogowych obiektów budowlanych, zieleni urządzonej;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **od 1WS do 3WS** i **od 6WS do 12WS**:

1) ustala się przeznaczenie terenu – **wody powierzchniowe śródlądowe**, rozumiane jako rowy odwadniające;

2) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wody w rowach;

3) nakazuje się utrzymanie rowów w formie otwartej za wyjątkiem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt 4;

4) ustala się maksymalną długość zabudowy rowu w celu realizacji obiektu mostowego lub przepustu – 6 m, z następującymi zastrzeżeniami:

a) dla jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego obiektu mostowego albo przepustu,

b) dla zespołu działek budowlanych, obsługiwanych przez ten sam dojazd, dopuszcza się realizację jednego obiektu mostowego albo przepustu,

c) dla terenów, o których mowa w pkt. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z dróg wskazanych na części graficznej planu, bezpośrednio lub poprzez sąsiednie tereny;

5) nakazuje się zachowanie odległości zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **4WS** i **5WS**:

1) ustala się przeznaczenie terenów – **wody powierzchniowe śródlądowe** - struga Jędrzejnica;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;

3) ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 95%.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 26. 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 52.XXV.2026
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 26 maja 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. „PORĘBY - NOWE OBSZARY ZABUDOWY”

część graficzna planu

SKALA 1:1000

N

0 50 100 150 200 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
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 10 Wymiary

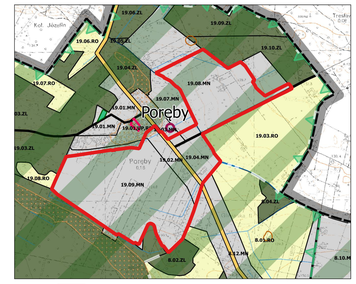
PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNW.U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- WS Teren wód powierzchniowych
- KDZ Teren drogi zbiorczej
- KDL Teren drogi lokalnej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- KX Teren drogi wewnętrznej

ELEMENTY INFROMACYJNE:

- cały obszar planu — Warsawski Obszar Chronionego Krajobrazu
- cały obszar planu — Strefa ochrony głównego zbiornika wód podzimnych
- Utrudnione warunki gruntowe
- Granica krajobrazu priorytetowego

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA

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

II. STRUKTURA OSADNICZA
- Zakręt Ważniejsze miejscowości

III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
- MN Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- ZL Teren lasów
- ZZ Teren przeznaczony do zalesienia
- RO Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej

IV. OCHRONA ŚRODOWISKA
1. Formy ochrony przyrody
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Granica strefy ochrony urbanistycznej w WOCHK
- Korytarz ekologiczny
- Użytki ekologiczne

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

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

VII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA
2. Układ ponadlokalny
- Drogi klasy Z, L

3. Układ lokalny
- Drogi klasy L, D

Załącznik nr 2 do uchwały nr 52.XXV.2026

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 26 maja 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 2026 r. poz. 538) 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 2026 r. poz. 662) 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 52.XXV.2026

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 26 maja 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę