

UCHWAŁA NR 113.XVII.2025 RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 25 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Duchnow Południowy"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr 155.XVI.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 listopada 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnow Południowy”, zmienioną uchwałą nr 47.XI.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2025 r., stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiązowna” zatwierdzonego uchwałą nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., zmienioną uchwałą nr 66.LIV.2014 z dnia 28 maja 2014 r., uchwałą nr 127.XVI.2015 z dnia 30 października 2015 r., uchwałą nr 205.LI.2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz uchwałą nr 107.LIX.2018 z dnia 28 sierpnia 2018 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnow Południowy”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar zlokalizowany w obrębach ewidencyjnych Duchnow oraz Wiązowna Kościelna.

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

3. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12;
- 2) **dachu pochyłym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej, bez uwzględnienia: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji i ocieplenia, schodów prowadzących do budynków, pochylni wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, a także części podziemnych budynku oraz elementów wejść do budynku;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych, wyrażony jako procentowy udział tego terenu w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w lokalu użytkowym zlokalizowanym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych oraz usług związanych z naprawą i diagnostyką samochodową;
- 6) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych lub działalność zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) **obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty lokalizowane na potrzeby istniejącej lub projektowanej zabudowy, służące obsłudze funkcji realizującej przeznaczenie terenu, w szczególności: budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty, altanki, miejsca parkingowe, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie, a cyfry, kolejny teren danego rodzaju przeznaczenia;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych z numerami ewidencyjnymi;
- 6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV;
- 7) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

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

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 12) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

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

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1ZL, 2ZL, 3ZL – tereny lasów;
- 3) 1KDL, 2KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 4) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, żółci, szarości i beżu oraz w odcieniach wynikających ze stosowania na elewacjach materiałów takich jak drewno, cegła, kamień i szkło w ich naturalnych barwach;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów, przy czym dopuszcza się stosowanie koloru białego;
- 4) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

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

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

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

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

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

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

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

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

Rozdział 7.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej.

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

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN – 1200 m².

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

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

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) drogi oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;
- 2) drogi wskazane w pkt 1, zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym jak i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 6 m dla dróg wewnętrznych o długości nie większej niż 45 m i obsługującej maksymalnie 4 działki;

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

- 1) zapewnienie potrzeb parkingowych w graniach działek budowlanych planowanej inwestycji na powierzchni terenu lub w garażu;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, realizujących usługi z zakresu handlu – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, realizujących pozostałe usługi – 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

4. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

- 1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 100 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) do czasu objęcia terenów siecią wodociagową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

- 1) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach szczelnych bezodpływowych.

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

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
- 3) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z zamontowanych na budynkach:
 - a) instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłączenie energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,
 - b) mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących: biomasę, biogaz, biopłyny, energię wiatru.

8. W zakresie sieci gazowej:

- 1) ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.

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

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

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

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

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

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz obiektów towarzyszących;
- 2) dopuszcza się realizację usług w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) ustala się warunki i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe realizowane w formie wolnostojącej lub dobudowane do budynków mieszkalnych,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budowli – do 10 m, przy czym dla budynków mieszkalnych maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - budynków gospodarczych, garażowych, garażowo-gospodarczych – do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie lub pochyłe dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m² z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 4:
 - a) pod drogę wewnętrzną,
 - b) pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 4,
 - d) w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której pozostała część nie spełnia wymogu określonego w pkt 4;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN z dróg o symbolach 1KDL oraz 1KDD,
 - b) terenu 2MN z dróg o symbolach 1KDD i 5KDD,
 - c) terenu 3MN z dróg o symbolach: 1KDD, 5KDD i 6KDD,
 - d) terenu 4MN z dróg o symbolach: 1KDD i 6KDD,
 - e) terenu 5MN z dróg o symbolach: 1KDL, 1KDD oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem planu,

- f) terenu 6MN z dróg o symbolach: 1KDL, 2KDL, 2KDD oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - g) terenu 7MN z dróg o symbolach: 1KDL, 2KDD, 3KDD oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - h) terenu 8MN z dróg o symbolach: 1KDL, 3KDD, 4KDD oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 7) ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynoszącą 30%.

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

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenów ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 1%.

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

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi o symbolu 1KDL – od 11,6 m do 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi o symbolu 2KDL – 16 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 1%.

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

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi o symbolu 1KDD – od 11 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi o symbolu 2KDD – od 8,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi o symbolu 3KDD – od 9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) drogi o symbolu 4KDD – 6 m z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) drogi o symbolu 5KDD – 8 m z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) drogi o symbolu 6KDD – 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 1%.

Rozdział 12.
Ustalenia końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "DUCHNÓW POŁUDNIOWY" rysunek planu

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 113.XVII.2025
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 25 listopada 2025 r.

LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

Przeznaczenie terenów

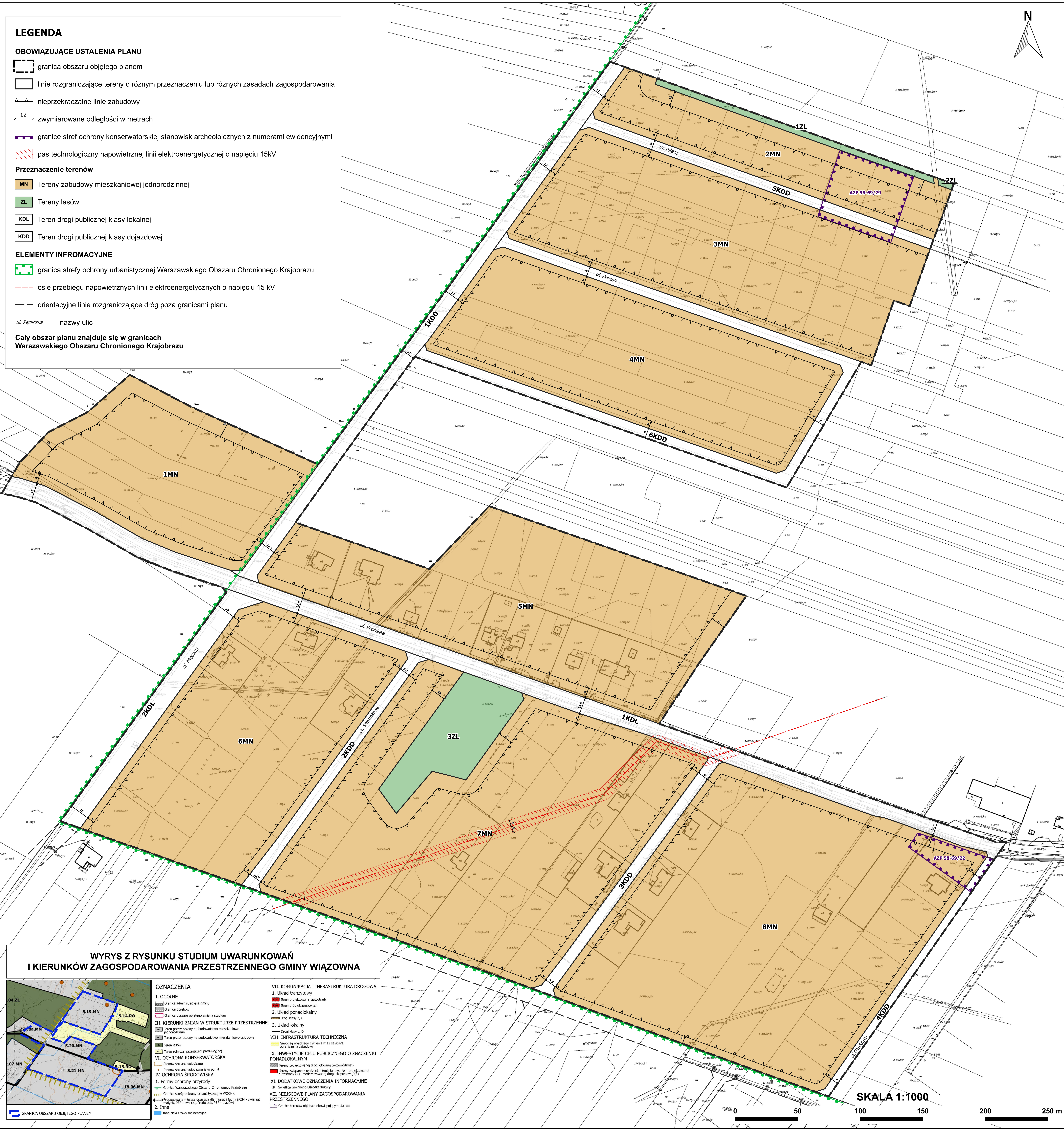
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZL** Tereny lasów
- KDL** Teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD** Teren drogi publicznej klasy dojazdowej

ELEMENTY INFORMACYJNE

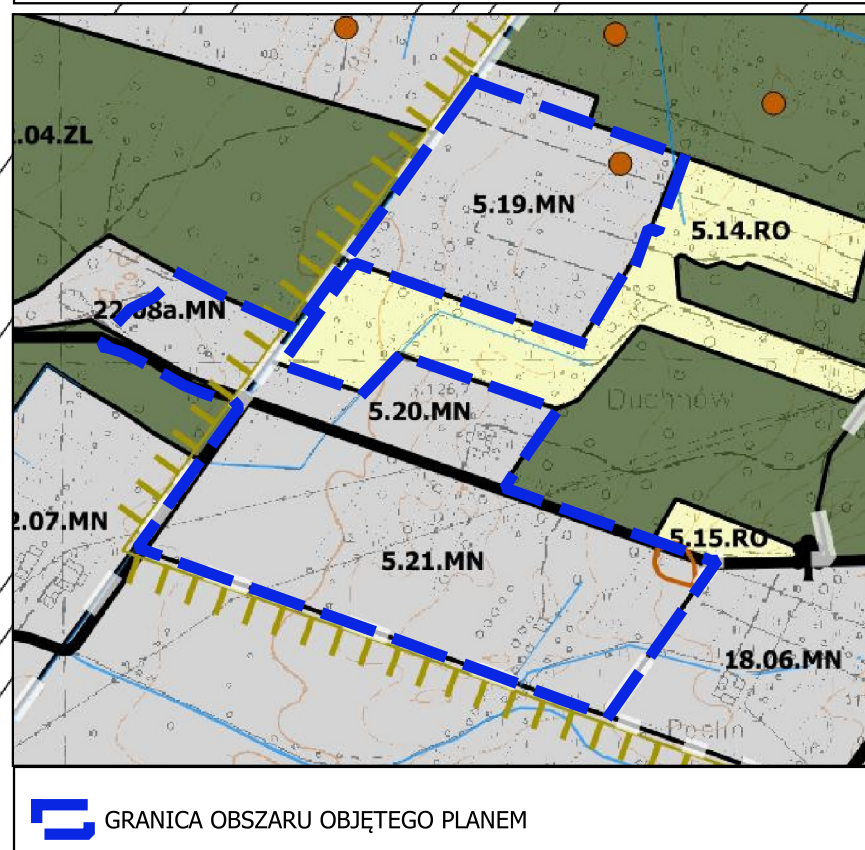
- granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- osie przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV
- orientacyjne linie rozgraniczające dróg poza granicami planu

ul. Pęcilińska nazwy ulic

Cały obszar planu znajduje się w granicach
Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu



WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA



OZNACZENIA

I. OGÓLNE

Granicę administracyjną gminy

Granicę obszaru objętego studium

III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowo-usługowe

Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowo-usługowe

VI. OCHRONA KONSERWATORSKA

Stanowiska archeologiczne

Stosowne miejsca przebiegu granicy (PZH - zwierzę, PZL - rośliny, PZS - zwierzęta domowe, PZD - ptaki)

IV. OCHRONA ŚRODOWISKA

Formy ochrony przyrody

Granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Granicę strefy ochrony urbanistycznej w WOCiK

Inne cele i rowy melioracyjne

VII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA

1. Układ tranzytowy

Teren projektowanej autostrady

Teren drogi ekspresowej

2. Układ ponadlokalny

Drogi klasy Z, L

3. Układ lokalny

Drogi klasy L, D

VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Stosowne linie energetyczne wraz ze strefą ograniczenia zabudowy

IX. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU POWAŁOKALNYM

Tereny związane z rezerwacją i funkcjonowaniem projektowanej

Infrastruktury (S) i modernizacji drogi ekspresowej (S)

XI. DODATKOWE OZNACZENIA INFORMACYJNE

Stwierdzenia Gminnego Ośrodka Kultury

XII. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Granicę terenów objętych obowiązującym planem

SKALA 1:1000



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

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr ew. działki)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24.09.2025 do 15.10.2025 – nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiązowna										
1	14.10.2024	Osoba fizyczna	Wnoszę o zmianę projektu planu w części dotyczącej odległości od granicy lasu dla działki 878/24 poprzez zmniejszenie wymaganej odległości zabudowy z 12 m do 4 m (względem granicy z działką leśną nr 878/6 z zachowaniem warunków ochrony przeciwpożarowej.	dz. ew. nr 878/24 obręb Duchnów	5MN	-	TAK	-	TAK	Wskazana w projekcie planu miejscowego linia zabudowy wyznaczona została w odległości 12 m od granicy lasu, a nie od granicy działki ew. nr 878/24 z działką 878/6 (część działki ew. nr 878/6, przebiegająca równolegle do granicy, na której nie występuje użytek leśny, jest objęta projektem planu miejscowego). W związku z powyższym odległość linii zabudowy od wschodniej granicy działki ew. nr 878/24 wynosi od ok. 6 m do ok. 8,5 m (a nie 12 m). Zastosowanie ww. linii zabudowy nie powoduje nadmiernego ograniczenia zagospodarowaniu działki ew. nr 878/24 – po uchwaleniu planu miejscowego będzie mogła być wykorzystana na cele zabudowy mieszkaniowej (uwzględniając pozostałe ustalenia planu). Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 4 m od granicy lasu stoi w sprzeczności z § 271 ust. 8 Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie

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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Wiązowna rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, stanowią zadania własne gminy.

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

- 1) dróg gminnych wraz z niezbędnymi urządzeniami drogowymi w liniach rozgraniczających tych dróg;
- 2) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz oświetlenia dróg gminnych w liniach rozgraniczających 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 postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej,
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku finansowane będą z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, w tym m.in. dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, w tym m.in. dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 113.XVII.2025
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 25 listopada 2025 r.
Zalacznik4.gml

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

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnów Południowy” sporządzony został na podstawie uchwały nr 155.XVI.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 listopada 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnów Południowy”, zmienioną uchwałą nr 47.XI.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz w sposób nienaruszający polityki przestrzennej gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna (zwanym dalej „Studium”), przyjętym uchwałą nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionym 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.

Celem sporządzonego planu jest ustalenie zasad zabudowy i przeznaczenia terenu przy uwzględnieniu istotnych uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa i ustaleń dokumentów nadrzędnych.

Obszar projektu planu miejscowego zajmuje powierzchnię ok. 30 ha i położony jest w południowej części obrębu ewidencyjnego Duchnów oraz częściowo w obrębie ewidencyjnym Wiązowna Kościelna. Obejmuje on trzy tereny funkcjonalne wskazane w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, jako tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne połączone terenem planowanej drogi gminnej. W północno-zachodniej części obszaru przebiega rów melioracyjny.

W granicach planu miejscowego dominują tereny niezainwestowane – zgodnie z ewidencją gruntów i budynków to przede wszystkim użytki rolne, w tym znaczną część stanowią grunty zadrzewione i zakrzewione. Niewielki powierzchniowy udział mają ewidencyjne grunty leśne. Zabudowa występuje głównie w południowej części obszaru i zlokalizowana jest wzdłuż drogi gminnej ul. Pęcłińskiej oraz odchodzących od niej prywatnych dróg wewnętrznych. Na istniejącą zabudowę składają się budynki mieszkalne jednorodzinne głównie w formie wolno stojącej oraz towarzyszące im niewielkie budynki gospodarcze lub garażowe. Podstawową obsługę komunikacyjną analizowanego obszaru zapewnia ul. Pęcłińska oraz odchodzące od niej drogi wewnętrzne. W północnej części obszaru przebiega prywatna droga wewnętrzna ul. Altany, która posiada połączenie z ul. Pęcłińską poprzez działkę drogową będącą we władaniu Gminy Wiązowna zlokalizowaną poza obszarem opracowania.

Na terenie objętym sporządzeniem planu miejscowego występują podstawie sieci uzbrojenia technicznego. Sieć wodociągowa przebiega w ciągu ul. Pęcłińskiej, jednak nie na całej jej długości, natomiast sieć elektroenergetyczna zlokalizowana jest na całej długości ul. Pęcłińskiej oraz ul. Altany. Wzdłuż ul. Pęcłińskiej przebiega sieć telekomunikacyjna.

W obrębie ww. obszaru występują grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków, jako tereny leśne (ok. 2,5 ha), które zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Obszar położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W granicach obszaru występują stanowiska archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej.

W obrębie obszaru objętego analizą nie obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do 31.12.2003 r. obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Nr 25/V/94 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Stoł. Warszaw. Nr 22, poz. 193 z dnia 30.11.1994 r.).

Uchwalenie planu miejscowego daje możliwość stworzenia jednolitych ustaleń dotyczących parametrów nowej zabudowy, pozwalających na harmonijny i zrównoważony rozwój tego obszaru. Na etapie planu miejscowego wypracowane zostały spójne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, co zapewni możliwość zagospodarowania obszaru w sposób zorganizowany i przewidywalny dla potencjalnych inwestorów. Celem planu było także określenie podstawowego układu komunikacyjnego, pozwalającego na właściwą obsługę obecnych i przyszłych nieruchomości, dającego jednocześnie możliwość racjonalnego rozwoju gminnej sieci infrastruktury technicznej.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Poniżej przeanalizowano:

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- odpowiednie zaplanowanie funkcji terenów w optymalnym miejscu tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie gminy, gdzie następuje rozwój tego typu zabudowy, z wytyczonym podstawowym układem dróg publicznych i wewnętrznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – wodociągów, kanalizacji, gazociągu, elektroenergetyki i telekomunikacji; ustalone w planie przeznaczenie jest kontynuacją rozwijającej się wiodącej funkcji mieszkaniowej przedmiotowego obszaru, realizowanej dotychczas w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy; zaplanowanie funkcji mieszkaniowej o niewielkiej intensywności zabudowa nie powinno powodować konfliktów społecznych ze względu na to, iż dopełnią istniejącą i powstającą zabudowę (w przeważającym stopniu mieszkaniową) w tym rejonie gminy;

- wprowadzenie wskaźników urbanistycznych takich jak gabaryty zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej itp., ustalenie kolorystyki elewacji budynków i dachów, a także geometrii dachów, o parametrach korespondujących z istniejącą zabudową, pozwala stwierdzić, że planowana zabudowa będzie harmonijnie wpisywała się w krajobraz tej części gminy.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez dostosowanie gabarytów, intensywności i kolorystyki zabudowy w obrębie poszczególnych terenów zabudowy do charakterystycznych parametrów zabudowy w tym rejonie gminy. W projekcie planu nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. jednolitą, stonowaną kolorystykę elewacji budynków, tradycyjne kolory dachów pochyłych oraz niską i ekstensywną zabudowę. Dla percepcji krajobrazu istotne jest ustalenie zachowania na działkach budowlanych dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie, której możliwa będzie realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa na odbiór wizualny przestrzeni.

W obszarze planu nie występują zabytki architektoniczne, bądź dobra kultury współczesnej. W granicach planu występują stanowiska archeologiczne, które zostały W Studium nie wyznaczono na przedmiotowym obszarze przestrzeni publicznych wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – m.in. poprzez wykluczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony jakości wód, w tym regulacji dotyczących gospodarki wodno-ściekowej. Wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych będzie służył ochronie stanu ilościowego wód. W obrębie tych terenów możliwa będzie retencja wód opadowych, co wpłynie na ograniczenie spływu tych wód do zbiorników powierzchniowych, w tym wód płynących.

W obszarze planu występują grunty leśne, które wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nieleśne zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na podstawie decyzji nr 2.2025 z dnia 15 stycznia 2025 r. dla części gruntów leśnych o łącznej powierzchni 1,7930 ha Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na zmianę ich przeznaczenia, co skutkowało możliwością wskazania ich jak terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla pozostałych gruntów leśnych położonych w granicach planu miejscowego, z uwagi na brak ww. zgody, plan miejscowy ustala przeznaczenie: tereny lasów.

Obszar planu położony jest w niewielkiej części w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzany plan miejscowy było analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Prognoza wskazała brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez ustalenie (jako reguły) zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego, a także poprzez wprowadzenie ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska, w którym żyją ludzie tj. ustalenie docelowo odprowadzania ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw ograniczających lub eliminujących emisję zanieczyszczeń do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W projekcie nie przewidziano wprowadzania dodatkowych ustaleń dotyczących wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, gdyż obowiązujące przepisy prawa powszechnego (w tym określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) w pełni wyczerpują powyższą problematykę w planie.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane, podobnie jak wymagania ochrony środowiska, w prognozie oddziaływania planu na środowisko. Prognoza wskazała brak istotnego negatywnego oddziaływania ustaleń planu na zdrowie ludzi.

5) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenia wskazujące sytuowanie zabudowy przede wszystkim w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy, w obszarze wyposażonym częściowo w sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja, gazociąg, elektroenergetyka, telekomunikacja) oraz z dostępem do podstawowego układu dróg publicznych, co powoduje obniżenie nakładów finansowych ze środków publicznych związanych z realizacją planu.

6) prawo własności – poprzez wnikliwą analizę stanu własności terenów i ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji. Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na terenach sąsiadujących z planem.

7) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń planu dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem praw właścicieli działek, ochrony środowiska oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych, w tym określenia zasad realizacji inwestycji celu publicznego, w szczególności dróg publicznych oraz uzbrojenia terenu.

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wskazujących m.in. na docelowe podłączanie obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, tj. wodociągów (poprzez sieć wodociągową z dopuszczeniem lokalizowania indywidualnych ujęć wody do czasu objęcia terenów siecią wodociągową), kanalizacji (docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, z tymczasową możliwością gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach szczelnych bezodpływowych), elektroenergetyki (poprzez sieć elektroenergetyczną lub z indywidualnych, odnawialnych źródeł energii), gazu (docelowo poprzez sieć gazową), ciepłowniczych (z indywidualnych źródeł z wykorzystaniem paliw konwencjonalnych lub odnawialnych źródeł energii), a także telekomunikacji (poprzez sieci lub urządzenia telekomunikacyjne). Ustalono budowę nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, przy czym dopuszczono ich realizację również na innych terenach (w przypadku, gdy brak jest możliwości realizacji tych obiektów w ww.

terenach dróg) pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów, zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

- zamieszczenie dnia 18 grudnia 2019 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wiązowna, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna, na stronie internetowej Urzędu Gminy Wiązowna (tuwiazowna.pl) oraz w prasie lokalnej, obwieszczenia Wójta Gminy Wiązowna informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków do planu (termin wniosków do 8 stycznia 2019 r.);

- dwukrotne wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w dniach: 07.05.2025 r. – 28.05.2025 r. oraz 24.09.2025 – 15.10.2025 r.), poprzedzone zamieszczeniem w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy (tuwiazowna.pl) obwieszczeń Wójta Gminy Wiązowna informujących społeczeństwo o wyłożeniu projektu dokumentów oraz o możliwości składania do nich uwag, a także o dyskusjach publicznych nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podano również informacje o organie rozpatrującym uwagi. Stosownie do wymogów obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w taki sposób, aby wszyscy zainteresowani mogli bez przeszkód zapoznać się z treścią dokumentów (dostępna również w formie cyfrowej). Na czas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w okresie składania ewentualnych uwag projekt planu wraz z prognozą był zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiązowna. Z dokumentem można się było również zapoznać za pośrednictwem oficjalnej strony internetowej gminy (tuwiazowna.pl) oraz osobiście w siedzibie tut. Urzędu.

10) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym z dotychczasowych etapów sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

2. W projekcie planu nie występuje problematyka potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ze względu na brak tego zjawiska w przedmiotowym obszarze - brak takich potrzeb, wyrażony stosownymi wnioskami i uwagami do planu służb działających w tym zakresie, a także wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W obszarze planu brak jest m.in.: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie ochrony zabytków archeologicznych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków w postaci strefy ochrony konserwatorskiej oraz wymogu przestrzegania rygorów określonych dla tej strefy zgodnie z przepisami prawa krajowego z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustalając przeznaczenie w obszarze planu wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Społeczeństwo miało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją do projektu planu oraz miało możliwość składania wniosków po obwieszczeniu informującym o przystąpieniu do sporządzenia planu. Podczas sporządzania projektu planu rozpatrzono wszystkie złożone wnioski

i opinie, zarówno instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania planu (na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu), jak i osób fizycznych, i uwzględniono je w maksymalnym możliwym zakresie. Według danych z prognozy oddziaływania na środowisko zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają uwarunkowania fizjograficzne i potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie przewiduje się również konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu, ponieważ planowane funkcje są dopełnieniem istniejących w otoczeniu terenów zabudowy.

4. Sytuując nową zabudowę w obszarze planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do ograniczenia transportochłonności układu przestrzennego, zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów dzięki wyznaczeniu prawidłowego układu komunikacyjnego, a także poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz w strefie z dostępem do sieci komunikacyjnej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej, adekwatnej dla planowanej zabudowy.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami opracowania pn. „Analiza i ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Wiązowna”, w którym wskazano na możliwość opracowania planów miejscowych dla nowych obszarów, które określone zostały jako tereny o największym potencjale planistycznym. Wśród wskazanych w analizie obszarów znalazł się również rejon objęty przedmiotowym planem. Powołane wyżej opracowanie stanowi załącznik uchwały nr 30.VI.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W §1 ust. 2 pkt 4 uchwały stwierdzono, że uznaje się za wskazane sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów dotychczas nimi nieobjętych, zgodnie z wytycznymi zawartymi w załączniku do uchwały. Realizacja przedmiotowej procedury planistycznej spełnia ww. kryteria, wynikające z treści analizy, tym samym odpowiada wymogom ww. uchwały w zakresie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy – kwestie te podnoszone są w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Realizacja przedmiotowego planu spowoduje koszty związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego - drogi publiczne oraz spowoduje koszty związane z realizacją tych inwestycji. Docelowo wymagana będzie również realizacja inwestycji celu publicznego - budowy sieci infrastruktury technicznej (wodociągów i kanalizacji) wzdłuż nowobudowanych i istniejących dróg gminnych. Oprócz kosztów, realizacja przedmiotowego planu może generować zyski dla budżetu gminy przede wszystkim z podatku od nieruchomości, a także z opłat adiacenckich. Przewiduje się również wpływ z tytułu opłaty planistycznej.

Reasumując, uchwalenie przedłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kształcie przedstawionym w projekcie uchwały, pozwoli prowadzić racjonalną gospodarkę przestrzenną w granicach obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa