

Uchwała Nr
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 68.XXXIX.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna przyjętego uchwałą Nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna i zmienionego uchwałami: Nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., Nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., Nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r., oraz Nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r., Rada Gminy Wiązowna uchwała, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Malcanów Jeździecka – Letnia”, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej.
3. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały, są:
 - 1) rysunek planu – załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2;
 - 3) 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 3.

§ 2

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0° do 12° włącznie;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej dla budowy budynku, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, elementów termomodernizacji budynku, a także części podziemnych budynku oraz elementów wejść do budynku – schodów, podestów,

- zadaszeń, ganków i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 4) **powierzchni 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) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol literowy lub liczbowo-literowy odpowiadający terenowi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczby, o ile zachodzi taka potrzeba, kolejny teren danego przeznaczenia;
 - 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu;
 - 7) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności w zabudowie usługowej lub w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi, w szczególności: usługi gastronomiczne, usługi: oświaty, kultury, zdrowia, sportu, turystyki i rekreacji, usługi związane z opieką społeczną, biura, pracownie artystyczne, handel detaliczny oraz rzemiosło; wyklucza się prowadzenie usług z zakresu handlu hurtowego;
 - 8) **usługach oświaty** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności związanej z funkcjami oświatowymi tj. realizacją: szkoły publicznej, poradni psychologiczno-pedagogicznych, zakładu opiekuńczo-wychowawczego, w szczególności: przedszkola i żłobka oraz towarzyszących usług: kultury, zdrowia, sportu, turystyki i rekreacji oraz biur i pracowni artystycznych.

§ 3

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
 - 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 parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 14) granice 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;

- 15) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – w zakresie dotyczącym poszerzenia istniejącej drogi publicznej klasy zbiorczej;
 - 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 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 wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz 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 rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 5) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV;
 - 6) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych z numerami ewidencyjnymi;
 - 7) przeznaczenia terenów wyrażone za pomocą symboli.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 Przeznaczenie terenów

§ 5

1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:
 - 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
 - 3) UO – teren usług oświaty;

- 4) 1Wr, 2Wr, 3Wr – tereny rowów odwadniających;
 - 5) KD-Z – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
 - 6) KD-L – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - 7) 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 8) KD-W – teren drogi wewnętrznej.
2. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 6 i 7 stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
 3. Ustala się, że teren o symbolu KD-Z stanowi teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
 4. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6

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

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

§ 7

W zakresie formy i kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego i szarego, z dopuszczeniem grafiki ściennej w dowolnej kolorystyce w terenie o symbolu UO;
- 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV;
- 4) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym;
- 5) nakaz stosowania kolorystyki dachów pochyłych spośród odcieni kolorów: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i grafitowego;
- 6) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu lub wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.
2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii.
3. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających

dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych.

4. Wskazuje się oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.
5. Wskazuje się sposób gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Gminy Wiązowna.
6. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów MN i MNU jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, natomiast terenu UO jako terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w rozumieniu przepisów odrębnych.
7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z §14 ust. 8 uchwały.
8. 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.

§ 9

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

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10

Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 58-70/17 i 58-70/19) w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu granicą; obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

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

§ 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 w odległości mniejszej niż 4 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii elektroenergetycznej.
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 wymagania określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
 - 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU – 1200 m²;

- 2) 4MNU – 1500 m²;
- 3) UO – 10 000 m².
2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 22 m.
3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°.
4. Ustalenia ust. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) drogi oznaczone symbolami: KD-Z, KD-L, 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;
 - 2) drogi oznaczone symbolami KD-L i 1KD-D zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym układem komunikacyjnym;
 - 3) droga oznaczona symbolem KD-Z zapewnia połączenie obszaru planu bezpośrednio z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
 - 4) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych zawartych w § 18 uchwały.
2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:
 - 1) zapewnienie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
 - 2) wskaźniki minimalnej liczby stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług oświaty – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 120 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14

1. Ustala się budowę nowych oraz zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji.
2. Ustala się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych i w terenie drogi wewnętrznej, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami dróg.
4. **W zakresie zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zasilanych z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
 - 2) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.
5. **W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków** ustala się:
 - 1) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci o minimalnych średnicach: 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
 - 2) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się gromadzenie

- ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych oraz ich transport do oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, a także do zbiorników retencyjnych i rowów, za wyjątkiem terenów dróg publicznych, w obrębie których ustala się odprowadzanie wód opadowych do rowów odwadniających drogi, a docelowo do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 150 mm po jej wybudowaniu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
 - 3) obowiązek budowy nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako podziemnych;
 - 4) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na kablowe linie podziemne;
 - 5) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących: biomasę, biogaz, biopłynny oraz energię wiatru.
 7. **W zakresie zaopatrzenia w gaz** ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm.
 8. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 6 pkt 5.
 9. **W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej** ustala się jej rozwój poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem.

Rozdział 10

Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 15

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN i 4MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.
2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach, o których mowa w ust. 1 wyklucza się prowadzenie działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową.
3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obiekty budowlane należy lokalizować z zachowaniem ustaleń §6 i §11 uchwały;
 - 2) w terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy i sezonowych ogrodów kawiarnianych;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% działki budowlanej;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,4 dla działki budowlanej.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach o których mowa w ust. 1:
 - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budowli – 9 m;
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;
 - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
 - 5) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 40°;
 - 6) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami §7 uchwały.
5. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12 uchwały.
6. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m², z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 6:
 - 1) pod drogę wewnętrzną;
 - 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona ust. 6;
 - 4) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej.
8. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg publicznych i teren drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny rowów odwadniających (Wr) z zachowaniem ustaleń §18 uchwały;
 - 3) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2 uchwały.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 16

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU i 4MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.

2. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obiekty budowlane należy lokalizować z zachowaniem ustaleń §6 i §11 uchwały;
 - 2) w terenach o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy i sezonowych ogrodów kawiarnianych;
 - 3) w terenie o symbolu 4MNU dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie na działkach budowlanych, w obrębie których wyznaczono pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV oraz z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskazanej na rysunku planu;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% działki budowlanej;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,5 dla działki budowlanej;
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach o których mowa w ust. 1:
 - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych i budowli – 9 m,
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;
 - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
 - 5) 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 40°;
 - 6) geometria dachu budynków usługowych – dachy płaskie lub pochyłe dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
 - 7) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami §7 uchwały.
4. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12 uchwały.
5. W terenach o symbolach: 1MNU, 2MNU i 3MNU ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m², z zastrzeżeniem ust. 7.
6. W terenach o symbolu 4MNU ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m², z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 5 i 6:
 - 1) pod drogę wewnętrzną;
 - 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona ust. 5 i 6;
 - 4) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej.
8. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg publicznych i teren drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny rowów odwadniających (Wr) z zachowaniem ustaleń §18 uchwały.
 - 3) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2 uchwały.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 17

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **UO** – **usługi oświaty**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojjazdami, stanowiskami postojowymi, boiskami i urządzeniami sportowymi, placami zabaw i obiektami małej architektury.
2. W budynkach usługowych dopuszcza się prowadzenie handlu detalicznego i usług gastronomicznych związanych z usługami oświaty.
3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu o symbolu UO:
 - 1) obiekty budowlane należy lokalizować z zachowaniem ustaleń §6 i §11 uchwały;
 - 2) w terenach o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz kiosków, pawilonów, przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych i urządzeń rozrywkowych;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 1,8 dla działki budowlanej.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenie o symbolu UO:
 - 1) maksymalna wysokość budynków usługowych – 15 m;
 - 2) maksymalna wysokość budowli – 9 m;
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;
 - 5) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 40°;
 - 6) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami §7 uchwały.
5. W terenie o symbolu UO ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12 uchwały.
6. W terenie o symbolu UO ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 10 000 m² z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 6:
 - 1) pod drogę wewnętrzną;

- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej.
8. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenu o symbolu UO:
 - 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny rowów odwadniających (Wr) z zachowaniem ustaleń §18 uchwały;
 - 3) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2 uchwały.
9. Dla terenu o symbolu UO ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 18

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1Wr, 2Wr i 3Wr – rowy odwadniające.**
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowów;
 - 2) nakaz utrzymania rowów w formie otwartej za wyjątkiem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) maksymalna długość zabudowy rowu w celu realizacji obiektu mostowego lub przepustu – 8 m, z następującymi zastrzeżeniami:
 - a) dla jednej działki budowlanej można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust,
 - b) dla zespołu działek budowlanych, obsługiwanych przez ten sam dojazd, można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych wskazanych na rysunku planu.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 19

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej**, rozumiana jako poszerzenie istniejącej drogi klasy zbiorczej, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.
2. W terenie o symbolu KD-Z ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu o symbolu KD-Z od 1,8 do 7,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dla terenu o symbolu KD-Z ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 20

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KD-L – droga publiczna klasy lokalnej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury o

- maksymalnej wysokości 2,5 m.
2. W terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
 3. Ustala się, że w obszarze planu szerokość w liniach rozgraniczających terenu o symbolu KD-L wynosi 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.
 4. Dla terenu o symbolu KD-L ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§21

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D i 3KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ut. 1:
 - 1) 1KD-D – 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) 2KD-D – od 10 do 10,8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) 3KD-D – 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§22

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KD-W – droga wewnętrzna** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.
2. W terenie o symbolu KD-W ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu o symbolu KD-W – 8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Dla terenu o symbolu KD-W ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

Rozdział 11 Ustalenia końcowe

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 24

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