

Uchwała Nr

Rady Gminy Wiązowna

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

pn. „Lipowo Armii Krajowej – Wierzbowa”

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) 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 67.XXXIX.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Lipowo Armii Krajowej - Wierzbowa” oraz uchwałą nr 160.XLVIII.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 września 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 67.XXXIX.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Lipowo Armii Krajowej – Wierzbowa”, 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. 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 1 Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Lipowo Armii Krajowej - Wierzbowa”, 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

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie których możliwa jest lokalizacja budynków, z pominięciem: elementów wejść do budynków, schodów, podestów, daszków, balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynków nie więcej niż 2 m, elementów termomodernizacji budynków, a także pochylni, dźwigów osobowych (wind) oraz części podziemnych budynków, w tym parkingów podziemnych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć, ustalone w planie funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej lub terenu wynosi co najmniej 60 %;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć, ustalone w planie, funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi nie więcej niż 40 %;
- 5) **tunelu wieloprzewodowym** – należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu liniowych obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności,

niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w tym zabudowa obejmująca budynki opieki społecznej lub socjalnej;

- 7) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej z zakresu: oświaty, kultury, sportu, opieki zdrowotnej, za wyjątkiem budynków w których możliwy jest całonocny pobyt ludzi, w szczególności szpitali.

§ 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) 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;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, 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 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 ograniczeń dotyczących 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 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) drzewo o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
 - 5) granica strefy ochronnej wokół drzewa o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 59-70/23;
 - 7) wymiar w metrach;
 - 8) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - 1) 1.MN, 2.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) 1.UP – teren zabudowy usług publicznych;
 - 3) 1.KD-Z – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
 - 4) 1.KD-L – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - 5) 1.KD-D, 2.KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5 stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
3. Ustala się, że teren, o których mowa w ust. 1 pkt 3 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 ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) realizację zabudowy zgodnie z zasadami zagospodarowania poszczególnych terenów, przy czym dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1.KD-Z, 1.KD-L, 1.KD-D i 2.KD-D – przeznaczenie podstawowe określa się w odniesieniu do terenu,
 - b) 1.MN, 2.MN i 1.UP – przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz wskaźniki zagospodarowania określa się w odniesieniu do działki budowlanej;
- 2) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) w przypadku instalowania na frontach lub dachach budynków: wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych, stacji bazowych telefonii komórkowej, ustala się nakaz ich realizacji jako elementów wkomponowanych w budynki, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku.

§ 7

W zakresie formy i kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 1) stosowanie stonowanej kolorystyki dla elewacji budynków oraz pokryć dachowych;
- 2) dopuszcza się realizację dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności:
 - a) drewna, cegły, kamienia i szkła dla materiałów elewacyjnych,
 - b) łupków, gontów, wiór i strzechy dla pokryć dachowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej;
2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.
3. Ustala się zakaz prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.
4. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych.
5. Wskazuje się oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.
6. Wskazuje się sposób gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Gminy Wiązowna.
7. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów:
 - 1) 1.MN i 2.MN jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) 1.UP jako terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w rozumieniu przepisów odrębnych.
8. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z §14 ust. 11 uchwały.
9. Zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
10. Wskazuje się, że obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
11. Ustala się zachowanie drzewa o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, wskazanego na rysunku planu.
12. Na rysunku planu wyznacza się granicę strefy ochronnej w odległości 15 m od drzewa o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, w zasięgu której zakazuje się:
 - 1) budowy kubaturowych obiektów budowlanych lub tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 2) prowadzenia prac ziemnych za wyjątkiem budowy infrastruktury technicznej;
 - 3) zmiany ukształtowania rzeźby terenu;
 - 4) zmiany stosunków wodnych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9

Ustala się ochronę zabytku archeologicznego – stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 59-70/23, w formie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 10

1. Do czasu realizacji przeznaczenia zgodnego z ustaleniami planu, dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób dotychczasowy.
2. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tych, które są związane z realizacją inwestycji docelowych, wyłącznie w czasie trwania budowy oraz z uwzględnieniem ustaleń §8 ust. 12 pkt 1 uchwały.

Rozdział 7
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:
 - 1) 1.MN, 2.MN – 1200 m²;
 - 2) 1.UP – 3000 m².
2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 22 m.
3. Ustala się kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.
4. Ustalenia ust. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8

Stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości

§ 12

1. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenów:
 - 1) 1.MN, 2.MN – 30%;
 - 2) 1.UP, 1.KD-Z, 1.KD-L, 1.KD-D, 2.KD-D – 1%.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13

1. W zakresie układu drogowo-ulicznego ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze planu stanowią drogi oznaczone symbolami: 1.KD-Z, 1.KD-L, 1.KD-D i 2.KD-D.
2. Dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych dla obsługi istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze planu, o minimalnej szerokości 8 m.
3. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:
 - 1) zapewnienie potrzeb parkingowych dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty, przy czym dopuszcza się realizację stanowisk postojowych 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, z zastrzeżeniem ustaleń lit. 2c,
 - c) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14

1. Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby jej lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu.
2. Dopuszcza się lokalizowanie tuneli wieloprzewodowych zgodnie z ustaleniami ust. 1;
3. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby jej lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi
4. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
6. 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.
7. W zakresie odprowadzania 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 zastosowanie indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych, placów, parkingów oraz dachów na terenie działki własnej poprzez wprowadzanie do gruntu;
 - 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg, w tym jezdni i chodników poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, drenaż, deszczowe studnie chłonne lub do zbiorników retencyjnych, a docelowo do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 150 mm po jej wybudowaniu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z:
 - 1) z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
 - 2) z urządzeń kogeneracyjnych;
 - 3) z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną.
10. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się rozwój sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm.
11. 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. 9 pkt 2 i 3.
12. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się jej rozwój poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 15

1. Dla terenów **1.MN i 2.MN** ustala się przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy dla terenów 1.MN i 2.MN:
 - 1) ustala się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących;
 - 2) dopuszcza się realizację: budynków gospodarczych i garaży, dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budowli – 10 m, a pozostałych obiektów budowlanych – 5 m;
 - 4) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych ustala się możliwość realizacji maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych;
 - 5) ustala się geometrię dachów – dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° włącznie;
3. W lokalu użytkowym budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach 1.MN i 2.MN dopuszcza się usługi z wykluczeniem działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową.
4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenów 1.MN i 2.MN ustala się:
 - 1) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 65% działki budowlanej;

- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 30% działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,6 dla działki budowlanej;
5. Dla terenów 1.MN i 2.MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m², z zastrzeżeniem ust. 6 ;
6. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 5:
 - 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 w ust. 5;
 - 4) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej.
7. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenów 1.MN i 2.MN ustala się obsługę z dróg: 1.KD-Z, 1.KD-L, 1.KD-D, 2.KD-D lub z istniejącej drogi, położonej poza obszarem planu.
8. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują ustalenia ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 16

1. Dla terenu **1.UP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi publiczne**;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – **usługi**.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy terenu 1.UP:
 - 1) ustala się realizację zabudowy w formie budynków usługowych wolnostojących lub zespołów takich budynków;
 - 2) dopuszcza się realizację: budynków gospodarczych i garaży, dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń sportowych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych – 15 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 8 m;
 - 5) w budynkach usługowych dopuszcza się możliwość realizacji nie więcej niż 1 kondygnacji podziemnej;
 - 6) ustala się geometrię dachów – dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° włącznie;
3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu 1.UP ustala się:
 - 1) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 40% działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,5 dla działki budowlanej;
4. W terenie 1.UP ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m², z zastrzeżeniem ust. 5;
5. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 4:
 - 1) pod drogę wewnętrzną;
 - 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej.
6. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej terenu 1.UP ustala się obsługę z drogi 1.KD-L.
7. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują ustalenia ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 17

1. Dla terenu **1.KD-Z** ustala się przeznaczenie podstawowe – **droga publiczna klasy zbiorczej**.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 23 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) powiązania poprzez skrzyżowanie z drogą 1.KD-L;
 - 3) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 1 % dla terenu.
3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują ustalenia ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 18

1. Dla terenu **1.KD-L** ustala się przeznaczenie podstawowe – **droga publiczna klasy lokalnej**.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie więcej niż 12 m, z miejscowym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1.KD-Z, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) powiązania poprzez skrzyżowanie z drogą 1.KD-Z i 2.KD-D;
 - 3) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 1 % dla terenu.
3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują ustalenia ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§19

1. Dla terenów **1.KD-D i 2.KD-D** ustala się przeznaczenie podstawowe – **droga publiczna klasy dojazdowej**.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów 1.KD-D i 2.KD-D ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) powiązania drogi 1.KD-D poprzez skrzyżowanie z drogą 1.KD-Z oraz z istniejącą drogą poza obszarem planu;
 - 3) powiązania drogi 2.KD-D poprzez skrzyżowanie z drogą 1.KD-L oraz z istniejącą drogą poza obszarem planu;
 - 4) wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 1 % dla terenów 1.KD-D i 2.KD-D.
3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują ustalenia ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 12 Ustalenia końcowe

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 21

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