

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Wiązowna**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela Dębów”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr 66.XXXIX.2017 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela Dębów”, stwierdzając brak naruszenia 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**  
**Zakres regulacji planu**

**§1.**

1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela Dębów”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
  - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 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 – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§2.**

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
  - 5) pas zieleni izolacyjnej;
  - 6) tereny zdrenowane;
  - 7) zwymiarowanie odległości w metrach;
  - 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.
3. Wskazuje się na rysunku planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu stanowiącą element informacyjny planu ustanowiony na podstawie przepisów odrębnych.

### §3.

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
  - 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
  - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

### §4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
  - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia ta może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
    - a) realizacji elementów termomodernizacji,
    - b) części podziemnych budynków,
    - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,

- d) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) **pasie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć ciągle, zwarte nasadzenie drzew i krzewów, składające się z gatunków liściastych i iglastych, tworzące barierę wizualną pomiędzy terenami o odmiennym przeznaczeniu;
  - 3) **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;
  - 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
  - 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
  - 7) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy przeznaczony do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, rzemiosło oraz usługi związane z logistyką i magazynowaniem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

#### §5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
  - 3) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
  - 4) tereny zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **UUS**;
  - 5) tereny rowów odwadniających – oznaczone na rysunku planu symbolem **Wr**;
  - 6) teren drogi publicznej klasy autostrady – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDA**;
  - 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
  - 8) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
  - 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;

10) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: drogi publicznej klasy autostrady – KDA, teren drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ, teren drogi publicznej klasy lokalnej – KDL oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD.

#### §6.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów: drogi publicznej klasy lokalnej – KDL oraz dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Określa się linie rozgraniczające terenów: drogi publicznej – autostrady – KDA oraz drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

#### §7.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowych obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością jej nadbudowy, przebudowy i remontu,
  - c) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - d) w przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) określa się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych:
  - a) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego, szarego,
  - b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych: drewna, cegły, kamienia i szkła,
  - c) ustalenia lit. a nie dotyczą także elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej,
  - d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, brązowego, ciemnozielonego, grafitowego,
  - e) ustalenia lit. c nie dotyczą pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych: łupków, gontów, wiór, strzechy,
  - f) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

#### §8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) część terenów znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych dotyczące tego obszaru;

- 2) w terenach 1U, 2U i 3U, zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz budynków zamieszkania zbiorowego;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 5) 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;
- 6) zakazuje się odprowadzania ścieków do gleby i wód;
- 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w przypadku takiej konieczności;
- 8) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej.

### §9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 57-69/33 i 57-69/18 (na terenach 1U i 2KDA) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

### §10.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala się:
  - a) nakaz przebudowy elementów sieci drenarskiej w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską,
  - b) w terenach oznaczonych symbolem Wr obowiązuje nakaz utrzymania rowów w formie otwartej z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla tych terenów;
  - c) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód w rowach, w tym w szczególności w terenach dróg z zastosowaniem mostów lub przepustów, przy czym minimalna średnica przepustu oraz minimalne światło pionowe i poziome mostu – 1,0 m;
  - d) odsunięcie zabudowy od rowów odwadniających, oznaczonych symbolem Wr, zgodnie z linią zabudowy wskazaną na rysunku planu;
- 2) cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 215 „Subniecka warszawska” oraz jego część centralna GZWP nr 2151) gdzie obowiązują przepisy odrębne.

### §11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
  - a) sieć wodociągową,
  - b) sieć kanalizacji,
  - c) zaopatrzenia w gaz,
  - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - e) sieci telekomunikacyjne i telefoniczne;
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
  - a) zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
  - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
  - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
  - d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg.
2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę:
    - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
    - b) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
    - c) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody służących do celów bytowych i gospodarczych;
  - 2) odprowadzanie ścieków bytowych:
    - a) odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 50 mm, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
    - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji rozdzielczej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do gruntu) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
    - b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne,
    - c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;
  - 4) zasilanie w energię elektryczną:
    - a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
    - b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerothermalną lub geothermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW;
  - 5) zaopatrzenie w gaz:

- a) zasilanie z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm,
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, energii słonecznej lub stałymi paliwami ekologicznymi, jeżeli ich stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi prawa ochrony środowiska,
  - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem energii wiatru);
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów w miejscu ich wytworzenia przez ich wytwórcę,
  - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów w tym punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

## §12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, tereny przeznaczone pod komunikację kołową;
- 2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym planowaną autostradą oznaczoną symbolami KDA;
- 3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wyznacza się na rysunku planu tereny i linie rozgraniczające drogi wewnętrznej KDW dla funkcji komunikacji kołowej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu 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;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
  - b) zabudowy usługowej obiektów handlowych – minimum 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

- c) pozostałej zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zabudowy związanej z logistyką i magazynowaniem – minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych;

### §13.

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania i użytkowania.

## **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

### §14.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
- c) tereny 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN 7MN, znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 1,
- b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2;

4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się w formie budynków wolnostojących,
- b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
- c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 1,
- d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
  - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,45,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 30%,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m,



- maksymalna liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych – 2,
  - e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 2,
  - f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12° do 40° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12° włącznie,
  - g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
  - h) dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się nowo wydzielane działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 5 m<sup>2</sup>,
  - i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 6;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 17 m,
  - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
  - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna:
    - terenu 1MN – z dróg 1KDZ, 1KDD i 1KDL przez tereny 3MNU i 3Wr,
    - terenu 2MN – z dróg 1KDD, 3KDD i 4KDD,
    - terenu 3MN – z dróg 1KDD i 4KDD i 1KDL przez teren 3Wr,
    - terenu 4MN – z dróg 3KDD, 4KDD i 1KDL przez teren 3Wr,
    - terenu 5MN – z drogi 3KDD,
    - terenu 6MN – z dróg 3KDD, 5KDD i 6KDD,
    - terenu 7MN – z dróg 6KDD, 7KDD i 1KDW,
  - b) dopuszcza się obsługę terenów 1MN, 2MN, 6MN i 7MN z drogi powiatowej 2701W przez tereny położone poza obszarem planu miejscowego,
  - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 11;
- 8) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%.**

### §15.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
  - c) teren 2MNU znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 1,
  - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2,
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się w formie budynków wolnostojących,
  - b) realizację zabudowy usługowej ustala się w formie:
    - lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
    - wolnostojących budynków usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m<sup>2</sup> dla terenu 1MNU i 120 m<sup>2</sup> dla terenów 2MNU i 3MNU,
    - wolnostojących budynków usługowych samodzielnie występujących na działce budowlanej – wyłącznie w odniesieniu do terenu 1MNU
  - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
  - d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
  - e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
    - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,6
    - maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 30%,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m,
    - maksymalna liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych – 2,
  - f) kolorystyka elewacji budynków i dachów – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 2,
  - g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12° do 40° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12° włącznie,
  - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
  - i) dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się nowo wydzielane działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 5 m<sup>2</sup>,
  - j) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 6,
  - k) zakazuje się lokalizowania obiektów związanych z logistyką i magazynowaniem;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1000 m<sup>2</sup>,

- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 25 m,
  - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°,
  - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna:
    - terenu 1MNU – z dróg 1KDL i 2KDD,
    - terenu 2MNU – z dróg 3KDD i 5KDD,
    - terenu 3MNU – z dróg 1KDL przez teren 3Wr i 1KDD,
  - b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 11;
- 8) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30 %.**

## §16.

Dla terenów usług oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona i izolacyjna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
  - c) tereny 2U i 3U znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1;
  - d) w terenach 1U i 2U ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 12 m, zgodnie z lokalizacją wskazaną na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem lit e),
  - e) dopuszcza się przerwanie ciągłości pasa zieleni izolacyjnej w terenie 2U w miejscach lokalizacji zjazdów na działkę, przy czym dla jednej działki budowlanej zlokalizowany może zostać maksymalnie jeden zjazd a maksymalna długość przerwania pasa zieleni izolacyjnej nie może przekroczyć 12 m;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w terenie 1U w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 9;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 1,
  - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2,
- 5) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) realizację usług ustala się w formie budynków wolnostojących,
  - b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
  - c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 1,
  - d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
    - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 1,0
    - maksymalna powierzchnia zabudowy odniesieniu do działki budowlanej: 50%,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
  - e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 2,
  - f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12° do 25° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12° włącznie,
  - g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,
  - h) dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się nowo wydzielane działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 5 m<sup>2</sup>,
  - i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania – ustalenia odpowiednio według § 12 pkt 6;
- 6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 25 m,
  - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
  - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna:
    - terenu 1U – z drogi 2KDD,
    - terenu 2U – z dróg 2KDD i 1KDL
    - terenu 3U – z dróg 1KDL i 8KDD,
  - b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 8) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 11;
- 9) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30 %.**

### §17.

Dla terenów usług oraz usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolami 1UUS, 2UUS, 3UUS ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa oraz zabudowa usług sportu i rekreacji;
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, zieleń urządzone i izolacyjna;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
  - c) tereny 1UUS, 2UUS i 3UUS znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 1,
  - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2,
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) realizację usług ustala się w formie budynków wolnostojących,
  - b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
  - c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 1,
  - d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
    - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,7
    - maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 40%,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m,
  - e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 2,
  - f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12° do 25° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12° włącznie,
  - g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,
  - h) dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się nowo wydzielane działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 5 m<sup>2</sup>,
  - i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania – ustalenia odpowiednio według § 12 pkt 6;
  - j) w terenach 1UUS, 2UUS i 3UUS zakazuje się lokalizowania obiektów związanych z logistyką i magazynowaniem;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
  - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 25 m,
  - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
  - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

- c) obsługa komunikacyjna:
    - terenu 1UUS – z dróg 3KDD, 5KDD, 6KDD oraz 1KDL przez teren 5Wr,
    - terenu 2UUS – z drogi 6KDD oraz z drogi 8KDD przez tereny 3UUS i 6Wr,
    - terenu 3UUS – z dróg 6KDD, 7KDD i 8KDD,
  - d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 11;
- 8) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30 %.**

### §18.

Dla terenów rowów odwadniających oznaczonych symbolem 1Wr, 2Wr, 3Wr, 4Wr, 5Wr, 6Wr, 7Wr ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: rowy odwadniające;
  - b) przeznaczenie uzupełniające w odniesieniu do terenów 3Wr, 4Wr, 5Wr i 6Wr zieleni izolacyjna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
  - b) tereny 1Wr, 2Wr, 4Wr, 5Wr, 6Wr i 7Wr znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1,
  - c) zakaz zabudowy rowów z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu, w szczególności budowy dróg wewnętrznych,
  - d) maksymalna długość zabudowy rowu w celu wykonania mostu lub przepustu – 12 m, przy czym:
    - dla jednej działki budowlanej może zostać zrealizowany jeden obiekt mostowy albo przepust,
    - dla zespołu działek budowlanych obsługiwanych przez ten sam dojazd można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust,
  - e) minimalna średnica przepustu oraz minimalne światło pionowe i poziome mostu w przypadkach, o których mowa w literze c – 1,0 m,
  - f) nakaz utrzymania ciągłości przepływu wód w rowach przez obszar objęty planem;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 1,
  - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2,
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
  - a) obsługa komunikacyjna:
    - terenu 1Wr z drogi 3KDD,
    - terenu 2Wr z dróg 4KDD i 1KDL,
    - terenów 3Wr, 4Wr, 5Wr z drogi 1KDL,
    - terenu 6Wr z dróg 6KDD i 7KDD,

- terenu 7Wr z drogi 1KDL i 1KDA;
  - b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

### §19.

Dla terenów drogi publicznej klasy autostrady oznaczonej symbolami **1KDA, 2KDA, 3KDA** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy autostrady
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
  - c) tereny 1KDA, 2KDA i 3KDA znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1,
  - d) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu - co stanowi fragmenty planowanej drogi;
  - e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla autostrady zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - f) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w terenie 2KDA w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 9;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według §10 pkt 1,
  - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2,
  - c) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 5) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 11;
- 6) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

### §20.

Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym niezwiązana z drogą;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5,5 m zgodnie z rysunkiem planu – co stanowi fragment istniejącej drogi,
  - d) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - e) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 1,
  - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2,
  - c) zakazuje się realizacji obiektów niezwiązanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 11;
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

## §21.

Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym niezwiązana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
  - c) teren znajduje się częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1,
  - d) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - f) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 1,



- b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2,
  - c) zakazuje się realizacji obiektów niezwiązanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 11;
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

## §22.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym niezwiązana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
  - c) tereny 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD w całości oraz tereny 1KDD i 2KDD częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1,
  - d) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - dróg 1KDD i 2KDD od 10,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
    - drogi 3KDD od 8,0 m do 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dróg 4KDD, 5KDD – 10,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
    - drogi 6KDD - 9,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
    - drogi 7KDD od 4,7 do 8,0 m co stanowi część docelowej drogi, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
    - drogi 8KDD – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - f) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 1,
  - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2,

- c) zakazuje się realizacji obiektów niezwiązanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 11;
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

### §23.

Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
  - a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym niezwiązana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
  - c) teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1,
  - d) szerokość w liniach rozgraniczających – 9,0 m z poszerzeniem do 12,0 m w rejonie miejsca do zawracania,
  - e) minimalna szerokość jezdni 4,5 m,
  - f) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 1,
  - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2,
  - c) zakazuje się realizacji obiektów niezwiązanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 11;
- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.**

## Rozdział 4 Przepisy przejściowe i końcowe

### §24.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

### §25.

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