

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
pn. "Liliowa"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr 119.XIII.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Liliowa”, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiązowna” zatwierdzonego Uchwałą Nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., zmienioną Uchwałą Nr 66.LIV.2014 z dnia 28 maja 2014 r., Uchwałą Nr 127.XVI.2015 z dnia 30 października 2015 r., Uchwałą Nr 205.LI.2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz Uchwałą nr 107.LIX.2018 z dnia 28 sierpnia 2018 r. Rada Gminy Wiązowna uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia Ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Liliowa”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar w obrębach ewidencyjnych Majdan, Izabela oraz Góraszka, którego granice zostały wskazane na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 9 ha.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu pochyłym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych w granicach od 25° do 45°;
- 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) 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 metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych;

- 6) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych lub działalność zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe lub literowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie, a cyfry, o ile zachodzi taka potrzeba, kolejny teren danego rodzaju przeznaczenia;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

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

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

**§ 4. 1.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady 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;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **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 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 3) Wr – teren rowu odwadniającego;
- 4) 1KDL, 2KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 5) 1KDD, 2KDD, 3KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym będące liniami rozgraniczającymi tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5.

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

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

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

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

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, żółci, szarości i beżu;
- 2) nakaz, o którym mowa pkt. 1 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła;
- 3) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 4) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów, przy czym dopuszcza się stosowanie koloru białego;
- 5) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

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

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

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

5. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, wskazanej na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia § 10 uchwały.

#### **Rozdział 5.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

§ 9. Obszar planu znajduje się częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 10. 1. Wyznacza się pas technologiczny istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV, dla której ustala się szerokość 7,5 m od osi przebiegu linii, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wskazanym na rysunku planu, ustala się:

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

#### **Rozdział 7.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) 1MN – 1200 m<sup>2</sup>,
- 2) 2MN, 3MN – 1100 m<sup>2</sup>
- 3) MNU – 1500 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów 1MN, 2MN, 3MN oraz MNU – 22 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70 do 90 stopni.

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

#### **Rozdział 8.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 12. Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;
- 2) drogi wskazane w pkt 1, zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym jak i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, przy czym dla dróg o długości do 45 m, obsługujących nie więcej niż 4 działki budowlane, szerokość ta może być zmniejszona do 6 m;
- 4) zasady obsługi parkingowej:

- a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
- b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska na mieszkanie,
  - dla zabudowy usługowej obejmującej obiekty handlowe – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - dla zabudowy usługowej, obejmującej hotele i inne obiekty zamieszkania zbiorowego – 3 stanowiska na każde kolejne 10 miejsc noclegowych,
  - dla zabudowy usługowej obejmującej pozostałe obiekty – 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

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

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

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;

2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach szczelnych bezodpływowych.

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

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
- 3) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, przy czym zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących: biomasę, biogaz, biopłynny oraz energię wiatru.

8. W zakresie sieci gazowej:

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

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

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

11. W zakresie melioracji ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego rowu odwadniającego oznaczonego symbolem Wr z możliwością jego przebudowy;
- 2) zachowanie istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych nieoznaczonych na rysunku planu z dopuszczeniem ich budowy, przebudowy i zmiany przebiegu pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracji lub funkcji odwadniającej terenów przyległych.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia szczegółowe.**

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§ 14.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **1MN**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) ustala się warunki i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane w formie wolno stojącej,
  - b) budynki gospodarcze, garażowe realizowane w formie wolno stojącej lub dobudowane do budynków mieszkalnych,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,5 dla działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budowli – do 10 m, przy czym w przypadku budynków maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
    - budynków gospodarczych, garażowych – do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
    - obiektów małej architektury – do 3,5 m;
  - b) geometria dachów – dachy płaskie lub pochyłe;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 4:
  - a) pod drogę wewnętrzną,
  - b) pod urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 4;
  - d) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MN z dróg o symbolach: 1KDL oraz 2KDD;
- 7) ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynoszącą 30%.

**§ 15.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **2MN, 3MN**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) ustala się warunki i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane w formie wolno stojącej i bliźniaczej,
  - b) budynki gospodarcze, garażowe realizowane w formie wolno stojącej lub dobudowane do budynków mieszkalnych,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,6 dla działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65% powierzchni działki budowlanej,
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budowli – do 10 m, przy czym w przypadku budynków maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
    - budynków gospodarczych, garażowych – do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
    - obiektów małej architektury – do 3,5 m;
  - b) geometria dachów – dachy płaskie lub pochyłe;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1100 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 4:
- a) pod drogę wewnętrzną,
  - b) pod urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 4;
  - d) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 2MN z dróg o symbolach: 1KDL, 2KDL, 3KDD,
  - b) terenu 3MN z dróg o symbolach: 1KDL, 3KDD;
- 7) ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynoszącą 30%.

**§ 16.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **MNU**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) ustala się warunki i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane w formie wolnostojącej,
  - b) budynki usługowe realizowane w formie wolnostojącej,
  - c) budynki gospodarcze, garażowe realizowane w formie wolno stojącej lub dobudowane do budynków mieszkalnych lub usługowych,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,6 dla działki budowlanej,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65% powierzchni działki budowlanej,
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych oraz budowli – do 10 m, przy czym w przypadku budynków maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- budynków gospodarczych, garażowych – do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
- obiektów małej architektury – do 3,5 m;

b) geometria dachów – dachy płaskie lub pochyłe;

- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 4:
  - a) pod drogę wewnętrzną,
  - b) pod urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 4;
  - d) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu MNU z drogi o symbolu: 1KDL lub z drogi położonej poza granicami planu;
- 7) ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynoszącą 30%.

**§ 17.** Dla terenu rowu odwadniającego oznaczonego symbolem: **Wr**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – rów odwadniający;
- 2) ustala się nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu;
- 3) ustala się nakaz utrzymania rowu w formie otwartej za wyjątkiem realizacji mostów lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) ustala się maksymalna długość zabudowy rowu w celu realizacji mostu lub przepustu – 8,0 m z zastrzeżeniem, że dla jednej działki budowlanej może zostać zrealizowany maksymalnie jeden taki obiekt;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o symbolu 1KDL;
- 6) ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 1%.

**§ 18.** Dla terenu dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonego symbolem: **1KDL i 2KDL**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi o symbolu 1KDL – od 10 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) drogi o symbolu 2KDL – 14 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 1%.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:



- a) drogi o symbolu 1KDD – od 8,5 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) drogi o symbolu 2KDD – od 8 m do 8,6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) drogi o symbolu 3KDD – od 10 m do 15 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 1%.

**Rozdział 11.**  
**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.