

Uchwała Nr
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Zakręt – Wschód”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 412/XLVI/10 Rady Gminy Wiązowna z dnia 23 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt – Wschód”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt – Wschód”, 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;
 - 4) dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego – załącznik nr 4.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12° włącznie;
- 2) **dachu pochyłym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45° włącznie;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej lub osi przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV 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;
- 5) **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;
- 6) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol literowy lub liczbowo-literowy odpowiadający terenowi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczby, o ile zachodzi taka potrzeba, kolejny teren danego przeznaczenia;
 - 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu;
 - 8) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności służących zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązanych z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności usługi z zakresu: handlu detalicznego, hurtowego i ekspozycyjnego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), działalności biurowo - administracyjnej, obsługi finansowej, oświaty, nauki i kultury, ochrony zdrowia (za wyjątkiem szpitali), opieki społecznej i odnowy biologicznej, turystyki, sportu i rekreacji, gastronomii oraz usług rzemieślniczych.

§ 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 kulturowego;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.
2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 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 obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 5) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV;
 - 6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV;

- 7) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 5

1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolami:
 - 1) od 1MN do 4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) od 1MNU do 9MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 3) od 1U do 6U – tereny usług;
 - 4) od 1UO do 3UO – tereny usług oświaty;
 - 5) ZL – teren lasu;
 - 6) E – teren infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;
 - 7) od 1Wr do 3Wr – tereny rowów odwadniających;
 - 8) KD-GP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 9) 1KD-Z i 2KD-Z – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - 10) od 1KD-D do 6KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 11) 1KD-W i 2KD-W – tereny dróg wewnętrznych.
2. 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

§ 6

W zakresie sytuowania budynków ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z możliwością ich nadbudowy, przebudowy lub remontu;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 7

W zakresie formy i kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 1) nakaz stosowania na elewacjach tynków w kolorystyce jasnej i pastelowej oraz z zastosowaniem materiałów w ich naturalnych barwach, w tym cegły ceramicznej w odcieniach żółci, czerwieni, brązu i grafitu, drewna i materiałów drewnopodobnych, blachy cynkowej, cynkowo-tytanowej, miedzianej, szkła;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji oraz zakaz stosowania materiałów okładzinowych o niskich walorach estetycznych typu odpady szklane lub siding;
- 3) zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła;
- 4) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym;
- 5) nakaz stosowania kolorystyki dachów pochyłych spośród odcieni kolorów: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i grafitowego oraz w naturalnej kolorystyce materiałów pokryć dachowych;
- 6) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8

1. W granicach planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu.
2. W terenach usług (U) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujących:
 - 1) instalacje związane z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;
 - 2) obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
 - 3) punkty do zbierania lub przeładunku złomu.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
4. Z wyłączeniem terenów usług (U), w granicach planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu.
5. 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.
6. Wskazuje się oczyszczanie wód opadowych i roztopowych, przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.
7. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNU) jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, natomiast terenów usług oświaty (UO) jako terenów zabudowy związanej 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 § 13 ust. 8 uchwały.
9. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się następujące strefy potencjalnego oddziaływania w granicach:
 - 1) pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV, wyznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia § 9 oraz § 13 uchwały;
 - 2) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV, wyznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia § 9 oraz § 13 uchwały.

Rozdział 5

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

§ 9

1. Wyznacza się pasy technologiczne istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych, o szerokościach wskazanych na rysunku:
2. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wskazanych na rysunku planu, ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
 - 2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m oraz nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi.
3. Wskazuje się warunki lokalizacji obiektów budowlanych, innych niż wymienione w ust. 2 pkt 1 w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 niniejszej uchwały, w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych dopuszcza się likwidację, budowę, remont lub wymianę istniejących linii, o wysokości konstrukcji wsporczych (słupów) umożliwiającą ich właściwe funkcjonowanie, nie wyższych jednak niż 30 m oraz w taki sposób, żeby strefy potencjalnego oddziaływania (w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym) mieściły się w granicach pasów technologicznych wyznaczonych na rysunku planu.
5. W zakresie urządzeń melioracji:
 - 1) dla terenów rowów odwadniających (Wr) wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia § 20 uchwały;
 - 2) wskazuje się, że w zakresie obszarów zdrenowanych, wskazanych na rysunku planu oraz pozostałych urządzeń melioracji wodnych niewskazanych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10

Na rysunku planu wskazuje się granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującego częściowo obszar objęty planem, gdzie obowiązują przepisy odrębne.

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) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 800 m²;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNU) – 1500 m²;
 - 3) usług (U) – 1500 m²;
 - 4) usług oświaty (UO) – 3000 m².
2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 20 m;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNU) – 25 m;
 - 3) usług (U) – 25 m;
 - 4) usług oświaty (UO) – 25 m.
3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2, kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°, z wyłączeniem działek narożnych.
4. Ustalenia ust. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) drogi oznaczone symbolami: KD-GP, 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D i 6KD-D tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;
 - 2) drogi oznaczone symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D i 6KD-D zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym układem komunikacyjnym;
 - 3) drogi oznaczone symbolami: KD-GP, 1KD-Z i 2KD-Z zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
 - 4) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych zawartych w § 20 uchwały.
2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

- 1) zapewnienie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji na powierzchni gruntu 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 mieszkanie,
 - b) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla hoteli i innych obiektów zamieszkania zbiorowego – 3 stanowiska na każde kolejne 10 miejsc noclegowych,
 - d) dla usług oświaty – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13

1. Ustala się budowę nowych oraz zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji.
2. Ustala się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz na terenie infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki (E), z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami dróg, za wyjątkiem terenu lasu.
4. **W zakresie zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zasilanych z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
 - 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.
5. **W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - 1) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci o minimalnych średnicach: 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
 - 2) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych oraz ich transport do oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, a także do zbiorników retencyjnych i rowów, za wyjątkiem terenów dróg publicznych, w obrębie których ustala się odprowadzanie tych wód do rowów odwadniających drogi, a docelowo do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 150 mm po jej wybudowaniu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
 - 3) obowiązek budowy nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako podziemnych;
 - 4) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe linie podziemne;
 - 5) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących: biomasę, biogaz, biopłynny oraz energię wiatru.

7. **W zakresie zaopatrzenia w gaz** ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm.
8. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 6 pkt 5.
9. **W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej** ustala się jej rozwój poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem.
10. **W zakresie usuwania odpadów** wskazuje się gospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10 **Ustalenia szczegółowe –** **przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów**

§ 14

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MN do 4MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub bliźniaczych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.
2. W lokalu użytkowym budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się usługi z wykluczeniem działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową.
3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % działki;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % działki;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,8.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budowli – 10 m;
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;
 - 5) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe; zakaz stosowania dachów mansardowych, lukarny dachowe mogą stanowić nie więcej niż 50 % powierzchni połaci dachowej.
5. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu;
 - 2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 uchwały.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30 %.

§ 15

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNU do 9MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.

2. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % działki;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % działki;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,0.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m;
 - 2) maksymalna wysokość budynków usługowych i budowli – 12 m, z uwzględnieniem ustaleń § 9 uchwały;
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
 - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
 - 5) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;
 - 6) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe; zakaz stosowania dachów mansardowych, lukarny dachowe mogą stanowić nie więcej niż 50% powierzchni połąci dachowej.
4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny rowów odwadniających (Wr) z zachowaniem ustaleń § 20 uchwały;
 - 3) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 uchwały.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30 %.

§ 16

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1U do 6U – usługi**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Na terenach oznaczonych symbolami 3U i 6U dopuszcza się lokalizację budynków magazynowych.
3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % działki;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % działki;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,5.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) maksymalna wysokość budynków usługowych, budynków magazynowych i budowli – 12 m, z uwzględnieniem ustaleń § 9 uchwały;
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;
 - 4) geometria dachu budynków – dachy płaskie.
5. W odniesieniu do istniejącej zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust.1, dopuszcza się jej zachowanie z prawem do przebudowy lub remontu.
6. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu;
 - 2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 uchwały.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze

wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 15 %.

§ 17

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1UO, 2UO i 3UO – usługi oświaty**, rozumiane jako możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego tj.: budynków usługowych oraz towarzyszących im budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi, boiskami i urządzeniami sportowymi, placami zabaw i obiektami małej architektury.
2. W budynkach usługowych dopuszcza się prowadzenie handlu detalicznego i usług gastronomicznych związanych z usługami oświaty.
3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % działki;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % działki;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,8.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) maksymalna wysokość budynków usługowych i budowli – 15 m;
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 5 m;
 - 4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe; zakaz stosowania dachów mansardowych, lukarny dachowe mogą stanowić nie więcej niż 50% powierzchni połaci dachowej.
5. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg publicznych o symbolach: 2KD-Z, 3KD-D oraz 4KD-D, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny rowów odwadniających (Wr) z zachowaniem ustaleń §20 uchwały;
 - 3) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 uchwały.
6. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1 %.

§ 18

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **ZL – las**.
2. W zakresie sposobu zagospodarowania terenu o symbolu ZL ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Obsługę komunikacyjną terenu o symbolu ZL zapewnia teren drogi publicznej o symbolu 2KD-Z.
4. Dla terenu o symbolu ZL ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 19

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **E – infrastruktura techniczna z zakresu elektroenergetyki**, rozumiana jako możliwość lokalizacji zabudowy oraz urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla właściwej realizacji przeznaczenia wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami oraz stanowiskami postojowymi, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wyklucza się lokalizowanie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.
3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania oraz zasady kształtowania zabudowy dla terenu o symbolu E:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % działki;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % działki;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,2;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z uwzględnieniem możliwości lokalizowania konstrukcji wsporczych (słupów) umożliwiających właściwe funkcjonowanie stacji elektroenergetycznej, nie wyższych jednak niż 30 m;
 - 5) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe; zakaz stosowania dachów mansardowych, lukarny dachowe mogą stanowić nie więcej niż 50% powierzchni połaci dachowej.
4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenu o symbolu E:
 - 1) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne położone poza obszarem planu;
 - 2) nie określa się minimalnej liczby stanowisk postojowych.
 5. Dla terenu o symbolu E ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1 %.

§ 20

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1Wr do 3Wr – rów odwadniający**.
2. W terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowów;
 - 2) nakaz utrzymania rowów w formie otwartej za wyjątkiem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) maksymalna długość zabudowy rowu w celu realizacji obiektu mostowego lub przepustu – 10 m z zastrzeżeniem, że dla jednej działki budowlanej może zostać zrealizowany jeden obiekt mostowy albo przepust;
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych o symbolach 3KD-D i 4KD-D bezpośrednio lub poprzez tereny o symbolach 2UO i 8MNU, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 21

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KD-GP – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu drogi o symbolu KD-GP zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenu drogi o symbolu KD-GP ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 22

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KD-Z i 2KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§23

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KD-D do 6KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg, o których mowa w ust. 1:
 - 1) 1KD-D – w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) 2KD-D – od 8,9 m do 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z terenami dróg o symbolach KD-GP i 3KD-D, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) 3KD-D – w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) 4KD-D – 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z terenem drogi o symbolu 2KD-Z oraz z placem do zawracania o szerokości 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) 5KD-D – w obszarze planu nie więcej niż 4,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) 6KD-D – w obszarze planu nie więcej niż 3,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenów dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§24

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KD-W i 2KD-W – droga wewnętrzna** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg, o których mowa w ust. 1:
 - 1) 1KD-W – nie mniej niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) 2KD-W – 6 m.
3. Dla terenów dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

Rozdział 11 Ustalenia końcowe

§ 25

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 26

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.