

**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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała 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**

Ileokroć 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, o ile przepisy niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;

- 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 m<sup>2</sup>), 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 usługi rzemieślnicze.

### § 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) od 1MNU do 7MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
  - 3) od 1U do 7U – 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 przebudowy lub remontu oraz nadbudowy, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 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, przetwarzaniem lub unieszkodliwianiem odpadów;
  - 2) obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
  - 3) punkty do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów;
  - 4) instalacje do garbowania lub uszlachetniania skór;
  - 5) instalacje do uboju zwierząt.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
4. Ustala się, że prowadzenie działalności usługowej nie może powodować przekroczenia jakości standardów środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz powodować ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, zgodnym z ustaleniami planu.
5. 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, przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu lub wylesień, mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.
6. 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.
7. Wskazuje się oczyszczanie wód opadowych i roztopowych, przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.
8. 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.
9. 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.
10. 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**

### **Szczegółne 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) umożliwiających 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 m<sup>2</sup>;
  - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNU) – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 3) usług (U) – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 4) usług oświaty (UO) – 3000 m<sup>2</sup>.
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - e) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> 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 5MN – 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 7MNU – 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 połaci 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 7U – usługi**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, 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 oraz do nadbudowy i rozbudowy do parametrów ustalonych dla terenów usług.
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, dojściami 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, 5MN i 7MNU, 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.