

Uchwała Nr
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z uchwałą Nr 66.XXXIX.2017 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela Dębów”, zmienioną uchwałą Nr 83.XXVII.2020 Rady Gminy Wiązowna z dnia 3 listopada 2020 r. stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, przyjętego uchwałą Nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionego uchwałami: Nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., Nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., Nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz Nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji planu

§1.

1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela Dębów część B”, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 5) tereny zdrenowane;
- 6) zwymiarowane odległości w metrach;
- 7) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym i numerem, o ile zachodzi taka potrzeba, wyróżniającym go spośród innych terenów.

§3.

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia ta może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) **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;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy przeznaczony do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty

i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, oaz rzemiosło o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 2) teren zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem **UUS**;
 - 3) tereny drogi publicznej klasy autostrady – oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDA** i **2KDA**;
 - 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**;
 - 5) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.
2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny drogi publicznej klasy autostrady – KDA, oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD.

§6.

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

§7.

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

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowych obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością jej nadbudowy, przebudowy i remontu,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - d) w przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) określa się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego, szarego,
 - b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych: drewna, cegły, kamienia i szkła,
 - c) ustalenia lit. a nie dotyczą także elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej,
 - d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, brązowego, ciemnozielonego, grafitowego,
 - e) ustalenia lit. c nie dotyczą pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych: łupków, gontów, wiór, strzechy,
 - f) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin.

§8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych dotyczące tego obszaru;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków do gleby i wód;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w przypadku takiej konieczności;
- 7) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej.

§9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

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

§10.

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

- 1) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala się:
 - a) nakaz przebudowy elementów sieci drenarskiej w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską,
 - b) nakaz zachowania 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,
 - c) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód w rowach, w tym w szczególności w terenach dróg z zastosowaniem mostów lub przepustów, przy czym minimalna średnica przepustu oraz minimalne światło pionowe i poziome mostu – 1,0 m,
- 2) cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 215 „Subniecka warszawska” oraz jego część centralna GZWP nr 2151) gdzie obowiązują przepisy odrębne.

§11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacji,
 - c) zaopatrzenia w gaz,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) sieci telekomunikacyjne i telefoniczne;
 - 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
 - a) zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,

d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - b) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
 - c) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody służących do celów bytowych i gospodarczych;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 50 mm, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji rozdzielczej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do gruntu) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
 - b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne,
 - c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) zasilanie z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, energii słonecznej lub stałymi paliwami ekologicznymi, jeżeli ich stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi prawa ochrony środowiska;
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów w miejscu ich wytworzenia przez ich wytwórcę,
- c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów w tym punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

§12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, tereny przeznaczone pod komunikację kołową oznaczone symbolami KDA, KDD;
- 2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym autostradą oznaczoną symbolami 1KDA i 2KDA;
- 3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wyznacza się na rysunku planu tereny i linie rozgraniczające drogi wewnętrznej KDW dla funkcji komunikacji kołowej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 8 m przy czym dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 6 m dla dróg wewnętrznych o długości nie większej niż 45 m i obsługującej maksymalnie cztery działki;
- 6) nakazuje się realizację miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
 - b) zabudowy usługowej obiektów handlowych – minimum 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) hoteli i innych obiektów zamieszkania zbiorowego – minimum 3 miejsca na każde rozpoczęte 10 miejsc noclegowych;
 - d) pozostałej zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce na każde 60 m² powierzchni użytkowej.

§13.

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

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§14.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, zielenie urządzone;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
 - c) teren MN, znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 1,
 - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2;
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się w formie budynków wolnostojących,
 - b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
 - c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 1,
 - d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,45,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 30%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – 2,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – ustalenia odpowiednio według §7 pkt 2,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12° do 40° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12° włącznie,
 - g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki budowlanej w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której jakakolwiek pozostała część nie spełnia wymogu normatywnej powierzchni,

- h) dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się nowo wydzielane działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 5 m²,
 - i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 6;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1000 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 17 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna terenu MN – z dróg o symbolach: 1KDD, 2KDD i KDW oraz z drogi przylegającej do terenu od strony zachodniej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się obsługę terenu MN z drogi powiatowej 2701W przez tereny położone poza obszarem planu miejscowego,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 11;
- 8) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%.**

§15.

Dla terenu usług oraz usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem **UUS** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa oraz zabudowa usług sportu i rekreacji;
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona i izolacyjna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,

- c) teren UUS znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 1,
 - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2,
- 4) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) realizację usług ustala się w formie budynków wolnostojących,
 - b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
 - c) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 1,
 - d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
 - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,7
 - maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 40%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m,
 - e) kolorystyka elewacji budynków i dachów – ustalenia odpowiednio według § 7 pkt 2,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 12° do 25° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12° włącznie,
 - g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m², przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki budowlanej w przypadku wydzielenia pod teren drogi publicznej działki gruntu, której jakakolwiek pozostała część nie spełnia wymogu normatywnej powierzchni,
 - h) dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się nowo wydzielane działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 5 m²,
 - i) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania – ustalenia odpowiednio według § 12 pkt 6;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 2000 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 25 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
 - a) obsługa komunikacyjna terenu UUS – z dróg o symbolach 2KDD i 3KDD oraz z drogi przylegającej do terenu od strony zachodniej, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** ustalenia odpowiednio według § 11;
- 8) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30 %.**

§16.

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

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy autostrady
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
 - c) tereny 1KDA i 2KDA znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu - co stanowi fragmenty planowanej drogi;
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla autostrady zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - f) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** w terenie 2KDA w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 9;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według §10 pkt 1,

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

§17.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD i 3KDD**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym niezwiązana z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 7,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody – ustalenia odpowiednio według § 8,
 - c) tereny: 1KDD, 2KDD i 3KDD w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – ustalenia odpowiednio według § 8 pkt 1,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - 1KDD – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2KDD – od 10 m do 12 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3KDD – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - f) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 1,
 - b) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – ustalenia odpowiednio według § 10 pkt 2,

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

§18.

Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem **KDW** ustala się:

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

- 5) **określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 1%.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§19.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§20.

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