

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Polna Bis – obszar planistyczny D”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 255/XXIX/08 Rady Gminy Wiązowna z dnia 25 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Polna Bis” zmienioną uchwałą Nr 161.XLVIII.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 września 2017 r., uchwałą Nr 6.IV.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 29 stycznia 2019 r. oraz uchwałą Nr 121.XIII.2019 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 września 2019 r., po stwierdzeniu, zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna, zatwierdzonego uchwałą Nr 85.XVI.2011 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r., zmienionego uchwałą Nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., uchwałą Nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., uchwałą Nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz uchwałą Nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Polna Bis – obszar planistyczny D”, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 27,1 ha, położony w obrębach ewidencyjnych Wiązowna Gminna i Góraszka.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o którym mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu sporządzonym na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu pochyłym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych w granicach od 25° do 45°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, z zastrzeżeniem § 11. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe, przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a cyfry kolejny numer danego przeznaczenia terenu;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności, o ewentualnej maksymalnej uciążliwości zamykającej się w granicach terenu inwestycji, której celem jest wytwarzanie dóbr niematerialnych lub dóbr materialnych metodami nie przemysłowymi, (tzn. bez użycia zaawansowanych technologicznie maszyn służących masowej produkcji) w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, rzemiosło oraz usługi związane magazynowaniem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, a także biura, pracownie, gabinety, poradnie oraz drobne usługi takie jak fryzjer, krawiec, pralnia, na usługi naprawcze;
- 8) **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.

§ 3. 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) wymiarowanie odległości w metrach;
- 5) strefa szczególnego sposobu zagospodarowania;
- 6) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu pełnią funkcje informacyjne – istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia;

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach planu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) MN1, MN2, MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 3) U1, U2, U3, U4 – tereny zabudowy usługowej;
- 4) UC – teren zabudowy usługowej w tym usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) Wr1, Wr2, Wr3 – tereny rowu odwadniającego;

- 6) KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;
- 7) KDL1, KDL2 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 8) KDD1, KDD2, KDD3 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) KDW1, KDW2 – tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustala się teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 jako tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Ustala się tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 7 i 8 jako tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń § 11.
- 2) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenów, dopuszczając jej przebudowę i remont.

§ 7. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów pochyłych zakaz stosowania innych barw niż odcienie koloru: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i szarego;
- 2) w terenach MN i MNU dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż odcienie: bieli, beżu, żółci i szarości;
- 3) w terenach U i UC zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów, przy czym dopuszcza się stosowanie koloru białego.
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt. 2 i 3, nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła;
- 5) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

- a) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- b) hoteli, magazynów, centr handlowych, obiektów sportowych i parków rozrywki, parkingów oraz towarzyszącej tym obiektom infrastrukturze;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność lub inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami:
 - a) MN – tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) MNU – tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 6) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Gminy Wiązowna.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 2151 (część centralna Subniecki Warszawskiej).

2. W celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz oczyszczenia wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych przed ich wprowadzeniem do ziemi lub do wód.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem:

- 1) MN1, MN2, MN3 - 600 m²;
- 2) MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5 – 2000 m²;
- 3) U1, U2, U3, U4 – 2000 m²;
- 4) UC – 3000 m².

3. Ustala się minimalny front działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem:

- 1) MN1, MN2, MN3 – 18 m;
- 2) MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5 – 30 m;
- 3) U1, U2, U3, U4 – 30 m;
- 4) UC – 40 m;

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60 do 90 stopni.

5. Ustalenia ustępu 2, 3 i 4 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki na 5 m².

Rozdział 7.

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

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się strefę szczególnego sposobu zagospodarowania, związaną z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia, w której lokalizacja budynków następować będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1. Drogi oznaczone symbolami KDS, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3 tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych w obszarze planu.

2. Droga klasy ekspresowej – KDS zapewnia połączenie obszaru planu z ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

2. Drogi klasy lokalnej – KDL1, KDL2 oraz drogi klasy dojazdowej – KDD1, KDD2, KDD3 zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym i pośrednio z ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

3. Uzupełnienie układu drogowego stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW1, KDW2.

4. Dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m.

5. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, w tym na powierzchni terenu lub w garażu;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) dla usług handlu w tym obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m² – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla hoteli minimum 3 miejsca na 10 miejsc noclegowych,

- d) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej.
- e) do powierzchni użytkowej, o której mowa w pkt b i d nie wlicza się powierzchni zajętej przez pomieszczenia techniczne oraz komunikację.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDS, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2 i KDD3 oraz tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW1 i KDW2.

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

4. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

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

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 150 mm dla przewodów grawitacyjnych;
- 3) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

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

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne.

8. W zakresie sieci gazowej:

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

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

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

11. W zakresie melioracji ustala się zachowanie istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych nieoznaczonych na rysunku planu z dopuszczeniem ich budowy, przebudowy i zmiany przebiegu pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracji lub funkcji odwadniającej terenów przyległych.

Rozdział 10. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1 – o powierzchni ok. 0,07 ha, MN2 – o powierzchni ok. 0,43 ha, MN3 – o powierzchni ok. 0,19 ha:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, budynków gospodarczych oraz urządzeń i budowli służących obsłudze obiektów realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 4) dopuszcza się realizację jedynie usług podstawowych, w formie lokali w budynkach mieszkalnych stanowiących nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, przy czym maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
 - c) dachy – płaskie lub pochyłe,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 55%;
- 6) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **MNU1 – o powierzchni ok. 0,64 ha, MNU2 – o powierzchni ok. 0,20 ha,**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, budynków gospodarczych oraz urządzeń i budowli służących obsłudze obiektów realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego, w tym w szczególności: dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 4) zakaz lokalizowania budynków usługowych, dla których wiodącą funkcją jest magazynowanie;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, przy czym maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
 - c) dachy – płaskie lub pochyłe,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 6) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **MNU3 – o powierzchni ok. 0,14 ha, MNU4 – o powierzchni ok. 0,61 ha, MNU5 – o powierzchni ok. 0,25 ha:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, budynków gospodarczych oraz urządzeń i budowli służących obsłudze obiektów realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego, w tym w szczególności: dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 4) zakaz lokalizowania budynków usługowych, dla których wiodącą funkcją jest magazynowanie;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych 10 m,
 - budynków usługowych 8 m,
 - budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków – 2,
 - c) dachy – płaskie lub pochyłe,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - h) maksymalna szerokość elewacji budynku usługowego wzdłuż drogi oznaczonej symbolem KDD2 – 20 m;
- 6) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami U1 – o powierzchni ok. 0,96 ha, U2 – o powierzchni ok. 1,23 ha, U4 – o powierzchni ok. 0,63 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, budynków gospodarczych, budynków portierni oraz urządzeń i budowli służących obsłudze obiektów realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego, w tym w szczególności: dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, przy czym maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych oraz budynków typu portiernia 6 m,
 - c) dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,3,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem U3 – o powierzchni ok. 0,97 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, budynków gospodarczych, budynków portierni oraz urządzeń i budowli służących obsłudze obiektów realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego, w tym w szczególności: dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, przy czym maksymalna wysokość budynków magazynowych 12 m a maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych oraz budynków typu portiernia 6 m,
 - c) dachy płaskie dachy lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,

- d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,3,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej remontu, przebudowy, a także rozbudowy o nie więcej niż 50% dotychczasowych parametrów oraz nadbudowy do maksymalnej wysokości 10 m;
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem UC – o powierzchni ok. 12,29 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa w tym usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, budynków gospodarczych, budynków portierni oraz urządzeń i obiektów budowlanych służących obsłudze obiektów realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego, w tym w szczególności: dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, przy czym maksymalna wysokość budynków magazynowych 15 m a maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
 - c) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,3,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: Wr1 – o powierzchni ok. 0,01 ha; Wr2 – o powierzchni ok. 0,09 ha, Wr3 – o powierzchni ok. 0,52 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – rów odwadniający;
- 2) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu;
- 3) nakaz utrzymania rowu w formie otwartej za wyjątkiem realizacji mostów lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) maksymalna długość zabudowy rowu w celu realizacji mostu lub przepustu – 10,0 m;
- 5) w przypadku zabudowy rowu minimalna średnica przepustu lub minimalne światło pionowe i poziome mostu – 1,2 m;
- 6) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDS – o powierzchni ok. 4,50 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy ekspresowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami KDL1 – o powierzchni ok. 1,68 ha, KDL2 – o powierzchni ok. 0,41 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - a) KDL1 – nie mniej niż 20,0 m– zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) KDL2 – od 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: KDD1 – o powierzchni ok. 0,55 ha, KDD2 – o powierzchni ok. 0,56 ha, KDD3 – o powierzchni ok. 0,04 ha:

- 1) przeznaczenie terenów – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - a) KDD1 – od 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) KDD2 – 3,5 m zgodnie z rysunkiem planu,,
 - c) KDD3 – od 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: KDW1 – o powierzchni ok. 0,04 ha, KDW2 – o powierzchni ok. 0,08 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) drogi KDW1 – do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) drogi KDW2 – od 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 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.