

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY WIĄZOWNA**  
**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna część A**

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 63.XXXIX.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna, zmienionej uchwałą Nr 99.LVII.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 czerwca 2018 r. oraz uchwałą Nr 47.XXII.2020 Rady Gminy Wiązowna z dnia 8 czerwca 2020 r, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna” zatwierdzonego Uchwałą Nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., 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 z dnia 28 sierpnia 2018 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia Ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych działek inwestycyjnych w gminie Wiązowna część A, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały sporządzonym na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załączniki 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) 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. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;

- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, które dominuje na danym terenie;
- 3) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu pełniący rolę jedynie dopełnienia przeznaczenia podstawowego;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe;
- 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 budowlanej;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, rzemiosło oraz usługi hotelarskie, domy opieki i inna działalność związana z zamieszkaniem zbiorowym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 6) wymiarowanie odległości w metrach.

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

**§ 4.** 1 W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 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 zaopatrzone 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasady ochrony zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią a także terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów**

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
  - 3) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
  - 4) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
  - 5) KDW – teren drogi wewnętrznej.
2. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4 stanowią 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 funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

### **Rozdział 3**

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

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

**§ 7.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 8.** Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów zakaz stosowania innych barw niż odcienie, czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i szarego;
- 2) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż odcienie bieli, beżu, żółci i szarości;
- 3) zakaz, o którym mowa pkt 2 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła;
- 4) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin.

**§ 9.** Pozostałe zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu zostały zawarte w dalszych ustaleniach planu.

### **Rozdział 4**

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

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów MN – tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz MNU – tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 5) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Wiązowna.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

**§ 11.** 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych 58-69/15, 58-69/16, 58-69/17 w granicach określonych na rysunku planu.

2. Wszelkie przedsięwzięcia realizowane w strefie, o której mowa w ust.1 należy wykonywać zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6**

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

**§ 12.** 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 215A (część centralna Subniecki Warszawskiej).

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące tego obszaru.

3. W celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz:

- 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób by uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 7**

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

**§ 13.** 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 terenu:

- 1) MN – 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) MNU – 2000 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się minimalny front działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości – 24 m;

4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60 do 90 stopni;

5. Ustalenia ustępu 1 i 2 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej dla których ustala się minimalną powierzchnię działki na 5 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 8**

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

**§ 14.** Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenów objętych planem z układem dróg publicznych znajdujących się poza obszarem planu poprzez dostęp do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD, KDW.

2. Dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

3. Zasady obsługi parkingowej:

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

## **Rozdział 9**

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

**§ 15.** 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 KDL, KDD, KDW.

3. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach MN i MNU pod warunkiem że nie wykluczy to możliwości ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

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.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia szczegółowe.**

**§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MN – o powierzchni ok. 3,87 ha:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) drogi wewnętrzne,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m przy czym dla garaży, budynków gospodarczych do 6 m,
  - b) dachy:
    - dla budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12° - 45°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;

- 5) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDL i KDD;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

**§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MNU – o powierzchni ok. 3,20 ha:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 3) ustala się zabudowę usługową w formie wolnostojącej, wbudowanej w budynek mieszkaniowy lub jako towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) parkingi,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) zieleń urządzona;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - e) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m przy czym dla garaży, budynków gospodarczych do 6 m,
  - f) dachy:
    - dla budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12° - 45°,
    - dla budynków usługowych płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 7) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>;
- 8) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami KDL i KDW;
- 9) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 15%.



**§ 18.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: **KDL – o powierzchni ok. 0,57 ha:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 19.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: **KDD – o powierzchni 0,21 ha:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%

**§ 20.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: **KDW – o powierzchni ok. 0,11 ha:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Wiązowna