

**Uchwała nr .....**  
**Rady Gminy Wiązowna**  
**z dnia ..... 2024 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**pn. „Duchnow Wspólna”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 139.XXXI.2016 Rady Gminy Wiązowna z dnia 25 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnow Wspólna”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza 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. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna 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 I**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Duchnow Wspólna”, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 43,4 ha, położony w obrębie ewidencyjnym Duchnow.
3. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej.
4. 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**

Ilekróć 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 dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach od 20° do 40°, przy czym dla dachu dwuspadowego kąt ten musi być jednakowym dla głównych połaci.
- 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 lub innych

- oznaczeń wskazanych na rysunku planu, od których te linie wyznaczono, o ile przepisy niniejszej uchwały nie stanowią inaczej. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;
- 4) **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;
  - 5) **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;
  - 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu;
  - 7) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności w zabudowie usługowej lub w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w szczególności: usługi gastronomiczne, usługi: oświaty, kultury, zdrowia, sportu, turystyki i rekreacji, usługi związane z opieką społeczną, biura, pracownie artystyczne, handel detaliczny oraz rzemiosło;
  - 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć działalności, których celem jest zaspokojenie potrzeb z zakresu kultury, edukacji, nauki, ochrony zdrowia, zbiorowego zaopatrzenia w wodę, a także inne usługi świadczone przez podmioty administracji publicznej.

### § 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;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) 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 parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 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;
  - 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
  - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic

przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:
  - 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **§ 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) wymiarowanie odległości w metrach;
  - 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia
  - 6) przeznaczenia 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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:
  - 1) MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
  - 3) UP1, UP2 – tereny usług publicznych;
  - 4) Wr1, Wr2, Wr3, Wr4 – tereny rowów odwadniających;
  - 5) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej;
  - 6) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
  - 7) KDD1, KDD2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - 8) KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8 – tereny dróg wewnętrznych.
2. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 7 stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
3. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i 6 stanowią teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
4. 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 i zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, dopuszczając jej remont, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa i nadbudowa nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) ustala się maksymalną wysokość:
  - a) konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, słupów oraz masztów, za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej – 18 m,
  - b) pozostałych budowli – 7 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, przy czym dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej:
  - a) pod drogę wewnętrzną;
  - b) pod urządzenia infrastruktury technicznej;
  - c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - d) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej.

##### **§ 7**

W zakresie formy i kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego i szarego, z dopuszczeniem grafiki ściennej w dowolnej kolorystyce stonowanej w terenach UP1 i UP2;
- 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła;
- 3) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym, z uwzględnieniem pkt 5;

- 4) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych spośród odcieni kolorów: brązowego, ciemnozielonego, czerwonego i grafitowego, z wyłączeniem dachów, o których mowa w pkt 5;
- 5) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin lub dachy solarne (fotowoltaiczne).

## **Rozdział 4**

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

#### **§ 8**

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej oraz z zakresu uzbrojenia terenu, wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu oraz poboru wody w celu zbiorowego zaopatrzenia mieszkańców.
2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii.
3. 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.
4. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność lub inwestor posiada tytuł prawny.
5. Wskazuje się sposób gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Wiązowna.
6. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy oddziaływania w granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, wskazanych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia § 9 uchwały.

## **Rozdział 5**

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

#### **§ 9**

W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia roślinności osiągającej wysokość powyżej 3,0 m.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 10**

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:
  - 1) MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN10, MN11 – 1200 m<sup>2</sup>,

- 2) MN9, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, UP1, UP2 – 1500 m<sup>2</sup>;
2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:
  - 1) MN1 – 18 m,
  - 2) MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, UP1, UP2 – 22 m.
3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°.
4. Ustalenia ust. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 11**

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) drogi oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDD1, KDD2 tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;
  - 2) drogi wskazane w pkt 1 zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
  - 3) uzupełnienie układu drogowego stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8;
  - 4) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.
2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:
  - 1) zapewnienie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, na powierzchni terenu 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 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 pozostałe obiekty – 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział 8**

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

#### **§ 12**

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. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDD1, KDD2 oraz tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7 i KDW8.
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 zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - 1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej

- o średnicy nie mniejszej niż 100 mm, zasilanych z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.
5. **W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków** 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) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych;
  - 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 wód opadowych 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) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na kablowe linie podziemne;
  - 4) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących: biomasę, biogaz, biopłyny 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 budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła zgodnych z przepisami odrębnymi.
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 melioracji** ustala się zachowanie istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych i odwadniających w tym rurociągów nieoznaczonych na rysunku planu z dopuszczeniem ich budowy, przebudowy i zmiany przebiegu pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracji, funkcji odwadniającej terenów przyległych.

## **Rozdział 9** **Ustalenia szczegółowe –** **przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów**

### **§ 13**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem: **MN1 – 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 dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.

2. Ustala się warunki i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) maksymalna wysokość budynków do 9 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m;
  - 2) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% działki budowlanej;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,5 dla działki budowlanej;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych pozostałych budynków – 1;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem KDZ przez teren MNU1, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

#### § 14

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN10, MN11** – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.
2. Ustala się warunki i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) maksymalna wysokość budynków do 9 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m;
  - 2) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% działki budowlanej;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,5 dla działki budowlanej;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych pozostałych budynków – 1;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>
3. Ustala się obsługę komunikacyjną:
  - 1) terenu MN2 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDG, KDD1, KDW1, KDW2, KDW3, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) terenu MN3 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDW3, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) terenu MN4 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDZ, KDD1, KDD2, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) terenu MN5 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDZ, KDD2, KDW5, KDW7, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) terenu MN6 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDD2, KDW5, KDW6, KDW7, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) terenu MN7 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDZ, KDW5, KDW8, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) terenu MN8 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDD2, KDW5, KDW6 zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) terenu MN10 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDG, KDW8, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) terenu MN11 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDZ, KDW8, zgodnie z rysunkiem planu;
4. 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 terenu oznaczonego symbolem: **MN9 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.
2. Ustala się warunki i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) maksymalna wysokość budynków do 9 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m;
  - 2) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% działki budowlanej;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% działki budowlanej;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,4 dla działki budowlanej;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych pozostałych budynków – 1;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDG, KDD2, KDW4, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Dla terenu, o którym 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 następujące przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa**, 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 kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) maksymalna wysokość budynków do 9 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m;
  - 2) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,6 dla działki budowlanej;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 2;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych pozostałych budynków – 1;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną:
  - 1) terenu MNU1 z terenu drogi oznaczonej symbolem KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) terenu MNU2 z terenu drogi oznaczonej symbolem KDW3, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) terenu MNU3 z terenów dróg oznaczonych symbolami KDD1, KDW3, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) terenu MNU4 z terenów dróg oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDW4, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) terenu MNU5 z terenów dróg oznaczonych symbolami: KDG, KDZ, KDW8, zgodnie z rysunkiem planu.
4. 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%.

### § 17

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **UP1, UP2 – usługi publiczne**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków usług publicznych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi, boiskami i urządzeniami sportowymi, placami zabaw i obiektami małej architektury.
2. W terenie UP1 dopuszcza się jako cel publiczny realizację stacji uzdatniania wody.

2. Ustala się warunki i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) maksymalna wysokość budynków do 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6 m;
  - 2) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,8 dla działki budowlanej;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych – 2;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych pozostałych budynków – 1;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDD1, zgodnie z rysunkiem planu.
4. 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 terenów oznaczonych symbolami: **Wr1, Wr2, Wr3, Wr4, Wr5 – rowy odwadniające**.
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 – 8 m, z następującymi zastrzeżeniami:
    - a) dla jednej działki budowlanej można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust,
    - b) dla zespołu działek budowlanych, obsługiwanych przez ten sam dojazd, można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość rowów odwadniających w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg oznaczonych symbolami KDG, KDZ i KDW8, 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%

#### § 19

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDG – droga publiczna klasy głównej**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach

rozgraniczających od 16,6 do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%

## § 20

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDZ – droga publiczna klasy zbiorczej**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 12 do 16,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenu, o którym 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 terenów oznaczonych symbolami: **KDD1, KDD2 – drogi publiczne klasy dojazdowej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów:
  - 1) KDD1 – 12,0 m z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) KDD2 – 9,0 z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.
4. 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%

## §22

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8 – drogi wewnętrzne** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, a także obiektami małej architektury.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną szerokość jezdni – 5 m.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów:
  - 1) KDW1, KDW2 – 9 m;
  - 2) KDW3 – 9 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) KDW4 – od 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) KDW5 – 8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) KDW6 – 7 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) KDW7 – od 6 m do 7 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) KDW8 – 8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.
4. 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%

**Rozdział 10  
Ustalenia końcowe**

**§ 24**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

**§ 25**

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