

**UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia.... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Wola Ducka Wiosenna – Wczasowa”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) oraz uchwałą nr 7.LXXV.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Wiosenna – Wczasowa” zmienioną uchwałą nr 92.VI.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 listopada 2024 r., stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna przyjętych uchwałą nr 85.XVI.2011 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionych uchwałami: nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r., Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Wiosenna – Wczasowa”, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone w części graficznej planu, sporządzonej na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.
3. Integralnymi częściami planu są:
 - 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
 - 2) część graficzna planu – stanowiąca załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 2;
 - 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 3.

§2.

Ilekrót w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną w części graficznej planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej dla budowy budynku, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, elementów termomodernizacji budynku, a także części podziemnych budynku oraz elementów wejść do budynku – schodów, podestów, zadaszeń, ganków i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 4) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych, pomieszczeń technicznych i magazynowych;

- 5) **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie liczbowo-literowe lub literowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie, a liczby o ile zachodzi taka konieczność, kolejny teren z danego rodzaju przeznaczenia;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi w części graficznej, dla którego obowiązują 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 tj. usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji; wyklucza się lokalizację usług handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego.

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowane odległości w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów;
 - 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
 - 7) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV i 110 kV.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne w części graficznej mają charakter informacyjny.

§4.

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu 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;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział II Przeznaczenie terenów

§5.

1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:
 - 1) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) **MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 3) **U** – teren usług;
 - 4) **KDZ** – tereny drogi zbiorczej;
 - 5) **KDL** – teren drogi lokalnej;
 - 6) **KDD** – tereny drogi dojazdowej;
 - 7) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 8) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 9) **ZP** – teren zieleni urządzonej.
2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami od 1KDD do 8KDD, KDL stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ, stanowią granice rozmieszczenia terenów 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 III **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu** **§6.**

1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów określonych w §9 pkt 1.
2. Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenów:
 - 1) nadbudowę i przebudowę;
 - 2) rozbudowę, pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.
3. Dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
 - 2) budowli:
 - a) łączności publicznej i przesyłu energii: 70 m,
 - b) niewymienionych w lit. a: 10 m.
5. Ustala się formy i kolorystykę elewacji i dachów budynków:
 - 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach: bieli, żółci, szarości i beżu oraz w odcieniach wynikających ze stosowania na elewacjach materiałów takich jak drewno, cegła i kamień w ich naturalnych barwach;
 - 2) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachów pochyłych w odcieniach kolorów: brązowego, ciemnozielonego, czerwonego, grafitowego, z wyłączeniem dachów, o których mowa w pkt 5;
 - 3) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym, z uwzględnieniem pkt 5;
 - 4) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów, przy czym zakaz ten nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia i cegły;
 - 5) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin lub dachy solarne (fotowoltaiczne).

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§7.

1. Wskazuje się, iż część obszaru planu, zgodnie z częścią graficzną planu, położona jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
2. Wskazuje się, iż część obszaru planu, zgodnie z częścią graficzną planu, położona jest w obrębie wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, krajobrazu priorytetowego.
3. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu.
4. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
7. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:
 - 1) odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 3) oczyszczanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
8. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z §13 ust. 11–12.
9. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów „pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”,
 - 2) na terenach oznaczonych symbolem MNW-U jak dla terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”.
10. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV i 110 kV, zgodnie z §9 i częścią graficzną planu.

Rozdział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§8.

Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 59-70/12, 59-70/13, 59-70/15) w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych w części graficznej planu granicą oraz numerem ewidencyjnym, dla których obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział VI

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

§9.

- W granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV i 110 kV, określonych w części graficznej planu:
- 1) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

- 2) wskazuje się, że lokalizując obiekty budowlane inne niż wymienione w pkt 1, należy uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się likwidację, budowę, remont lub wymianę istniejących linii, w taki sposób, żeby strefy oddziaływania (w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym) mieściły się w granicach pasów technologicznych wskazanych w części graficznej planu;
- 4) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

Rozdział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§10.

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów od 1MNW do 9MNW, od 1MNW-U do 9MNW-U, U:
 - 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenów o symbolach od 1MNW do 9MNW i od 1MNW-U do 9MNW-U: 1200 m²,
 - b) dla terenu o symbolu U: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek: 22 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod:
 - 1) drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział VIII

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§11.

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) dla terenów o symbolach od 1 MNW do 9MNW, od 1 MNW-U do 9MNW-U: 1200 m²;
 - 2) dla terenu o symbolu U: 2000 m².
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:
 - 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
 - 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ust. 1;
 - 4) w przypadku wydzielenia z działki budowlanej działki gruntu na teren drogi publicznej, wskutek czego pozostała część działki budowlanej ma powierzchnię mniejszą niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona w przepisach szczegółowych.

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§12.

1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg zgodnie z częścią graficzną planu i przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się, że tereny dróg oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, KDL, 1KDD, 8KDD zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.

3. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - 1) 2 stanowiska na mieszkanie;
 - 2) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży usług handlu;
 - 3) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług, niewymienionych w pkt 2.
4. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla usług ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 3 pkt 2-3, 10 stanowisk postojowych.
5. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 3 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.
6. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 2-3 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na budynek usługowy.

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§13.

1. Ustala się budowę nowych oraz zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, a także likwidacji z uwagi na ich stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji.
2. Ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg i komunikacji drogowej wewnętrznej.
3. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 2, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w tych terenach.
4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociagową o średnicy od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące przewody wodociagowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDD;
 - 2) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociagowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociagowej, budowę indywidualnych ujęć wody.
5. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:
 - 1) ustala się docelowe odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy od 160 mm, po jej realizacji;
 - 2) w przypadku braku warunków podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej ustala się zastosowanie indywidualnych systemów odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w pkt 3-4;
 - 3) lokalizacja indywidualnych systemów odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych nie może ograniczać możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
 - 4) w przypadku realizacji indywidualnych zbiorników bezodpływowych ustala się ich tymczasowe użytkowanie, do czasu powstania warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej.
6. W zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych, zbiorników retencyjnych lub rowów infiltracyjnych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych położonych poza obszarem planu. Ustala się sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 150 mm.

7. W zakresie melioracji wodnych ustala się zachowanie istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych nieoznaczonych w części graficznej planu z dopuszczeniem ich budowy, przebudowy i zmiany przebiegu pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracji lub funkcji odwadniającej terenów przyległych.
8. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazową o średnicy od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową lub stację regazyfikacji zlokalizowane poza obszarem planu;
 - 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
10. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej ustala się zasilanie z:
 - 1) sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Ustala się budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemnych. Dopuszcza się zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako napowietrznych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejące przewody elektroenergetyczne średniego napięcia usytuowane w terenach oznaczonych symbolami 7KDD, 3MNW, 9MNW-U;
 - 2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii sytuowanych zgodnie z przepisami określającymi możliwość lokalizacji tych instalacji oraz z uwzględnieniem zasad określonych ust. 12.
11. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie w energię cieplną z:
 - 1) indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii sytuowanych zgodnie z przepisami określającymi możliwość lokalizacji tych instalacji oraz z uwzględnieniem zasad określonych ust. 12;
 - 3) sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu.
12. Zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - 1) wolnostojących;
 - 2) otrzymujących energię z biogazu i biogazu rolniczego, biometanu oraz biopłynów;
 - 3) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW;
 - 4) wykorzystujących energię wiatru o mocy zainstalowanej większej niż 3 kW.
13. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w oparciu o sieci telekomunikacyjne lub urządzenia bezprzewodowe;
 - 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
 - 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział XI

Przepisy szczegółowe

§14.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW do 9MNW: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca** rozumiana jako możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, drogami i dojazdami wewnętrznymi, dojazdami.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 na działce budowlanej;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02 na działce budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
 - 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży: 6 m, a w przypadku realizacji tych obiektów w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej – 4 m;
 - 7) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°.
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 terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW-U do 9MNW-U**:
 - 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca** rozumiana jako możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, lub
 - 2) **usługi** rozumiane jako możliwość lokalizacji budynków usługowych wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkaniowego jednorodzinnego – wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, drogami i dojazdami wewnętrznymi, dojazdami.
2. W terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 63% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9 na działce budowlanej;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02 na działce budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
 - 6) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m;
 - 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: 6 m, a w przypadku realizacji tych obiektów w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej – 4 m;
 - 8) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°
4. Dla terenu oznaczonego symbolem 9MNW-U dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej (starodroże DK17) położonej poza obszarem planu, jedynie w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej z terenów dróg określonych w części graficznej 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 30%.

§16.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U: usługi** rozumiane jako możliwość lokalizacji budynków usługowych wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojazdami.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,75 na działce budowlanej;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02 na działce budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m;
 - 6) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°.
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%.

§17.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDZ i 2KDZ: droga zbiorcza** wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, wiatami przystankowymi.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§18.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDL: droga lokalna** wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, wiatami przystankowymi.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną 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%.

§19.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDD do 8KDD: droga dojazdowa** wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, wiatami przystankowymi.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§20.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KR do 5KR: komunikacja drogowa wewnętrzna** to jest droga wewnętrzna.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§21.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1WS do 12WS: wody powierzchniowe śródlądowe** to jest urządzenia wodne – stawy i rowy odwadniające.
2. W terenach oznaczonych symbolami: 1WS, od 3WS do 8WS, 10WS, 11WS ustala się:
 - 1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu;
 - 2) nakaz utrzymania w formie otwartej za wyjątkiem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji dojazdów i dojazdów do działek budowlanych lub dojazdów wewnętrznych zapewniających powiązanie komunikacyjne jednej nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) maksymalna długość zabudowy w celu realizacji obiektu mostowego lub przepustu – 8 m, z następującymi zastrzeżeniami:
 - a) dla jednej działki budowlanej można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust stanowiący dojście lub dojazd do działki budowlanej,
 - b) dla zespołu działek budowlanych, obsługiwanych przez ten sam dojazd, można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust stanowiący dojście lub dojazd do działki budowlanej,
 - c) dla jednej nieruchomości można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust na jednym rowie odwadniającym stanowiący dojście lub dojazd zapewniający wewnętrzne powiązanie komunikacyjne nieruchomości.
3. W terenach oznaczonych symbolami: 2WS, 9WS i 12WS ustala się nakaz utrzymania stawu w formie otwartej.
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 terenu oznaczonego symbolem **ZP: zieleń urządzona** wraz ze ścieżkami pieszymi.
2. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

Rozdział XII Przepisy końcowe

§23.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§24.

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