

UCHWAŁA NR

RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Poręby – nowe obszary zabudowy”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust.3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwałą nr 138.LXXII.2023 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Poręby – nowe obszary zabudowy", 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 1
Zakres regulacji**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Poręby – nowe obszary zabudowy”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w gminie Wiązowna, którego granice wskazane są w części graficznej planu sporządzonej w skali 1:1000, na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

3. Załącznikami do uchwały, stanowiącymi jej integralną część, są:

- 1) część graficzna planu – załącznik nr 1;
- 2) 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 2;
- 3) dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego – załącznik nr 3.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12° włącznie;
- 2) **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 i

wjazdów do budynku – schodów, podestów, zadaszeń, ganków i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, przy czym elementy te muszą zawierać się w liniach rozgraniczających teren;

- 3) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej w zabudowie usługowej lub w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi tj. metodami, dla których cechami charakterystycznymi jest automatyzacja procesów produkcji oraz złożony cykl produkcyjny.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub znaczeniem słownikowym.

§ 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 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;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 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 związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie zachodzą przesłanki do określania w planie:

- 1) zasad 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 górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) strefa ograniczeń zabudowy od lasu;
- 7) wymiarowane w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące w części graficznej planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, oznaczonych symbolami:

- 1) od 1MNW do 15MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) od 1MNW-U do 11MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) 1KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 4) 1KDL – teren drogi lokalnej;
- 5) od 1KDD do 11KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 6) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) od 1WS do 12WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny drogi lokalnej 1KDL i tereny dróg dojazdowych od 1KDD do 11KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się linie rozgraniczające tereny drogi zbiorczej 1KDZ jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Dopuszcza się lokalizowanie innych 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 terenów dopuszczonych planem.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) w zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości:
 - a) ustala się lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi w części graficznej planu, z zastrzeżeniem § 8,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren od strony drogi publicznej,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi

nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z możliwością ich przebudowy lub remontu, rozbudowy pod warunkiem, iż nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz nadbudowy, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) materiały i kolorystyka elewacji:
 - a) na powierzchniach tynkowanych nakazuje się stosowanie kolorystyki jasnej i pastelowej spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego i szarego,
 - b) dopuszcza się stosowanie materiałów w ich naturalnych barwach, w tym: cegły ceramicznej, drewna i materiałów drewnopodobnych, blachy cynkowej, cynkowo-tytanowej, miedzianej, szkła,
 - c) zakazuje się stosowania materiałów okładzinowych o niskich walorach estetycznych typu odpady szklane lub siding elewacyjny;
- 4) zasady kształtowania i kolorystyka dachów:
 - a) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
 - b) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówko podobnym,
 - c) dla dachów pochyłych nakazuje się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej z zastosowaniem kolorystyki spośród odcieni kolorów: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i grafitowego;
 - d) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub dachy solarne (fotowoltaiczne).

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wylesień, mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) nakazuje się ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, w granicach którego położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - a) zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych,
 - b) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych,
 - c) nakaz gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Wiązowna;
- 6) nakazuje się ochronę przed hałasem i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla terenów, przy czym, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny MNW i MNW-U należy

traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;

- 7) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z §12 pkt 8;
- 8) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenia jakości standardów środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz powodować ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustalonych planem.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w części graficznej planu wskazuje się granicę krajobrazu priorytetowego oznaczonego kodem 14-318.79-124, określonego na podstawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

§ 9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w części graficznej planu oznacza się informacyjnie zasięg gleb torfowych i torfowo-murszowych wzdłuż strugi Jędrzejnicy, stanowiący obszar trudnych warunków posadowienia;
- 2) w zakresie melioracji 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.

§ 10. 1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, od 4MNW do 13MNW i 15MNW - 1500 m²,
 - b) dla terenów 3MNW i 14MNW – 2500 m²,
 - c) dla terenów MNW-U - 1500 m²;
- 2) ustala się minimalny front działki:
 - a) dla terenów MNW - 22 m,
 - b) dla terenów MNW-U - 22 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek pod drogi wewnętrzne i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenach objętych planem nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 11. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zachowuje się i wyznacza przebiegi dróg podstawowego układu, stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, przyjmuje się hierarchię funkcjonalną dróg, wyznacza się linie rozgraniczające dróg oraz ustala szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających na odcinkach położonych w obszarze planu;
- 2) wskazuje się i wyznacza przebieg drogi zbiorczej 1KDZ i drogi lokalnej 1KDL jako dróg

zapewniających powiązania z układem zewnętrznym;

- 3) dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogę zbiorczą 1 KDZ, z zastrzeżeniem pkt 4, drogę lokalną 1KDL, drogi dojazdowe od 1KDD do 11KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- 4) w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej z dróg KDL i KDD dopuszcza się obsługę działek z drogi 1KDZ, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) ustala się zasady wydzielania dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych działek:
 - a) szerokość minimum 8 m,
 - b) dla dojazdów nieprzelotowych ustala się ich zakończenie w formie placów do zawracania o wymiarach minimum - 12,5 m x 12,5 m.

2. W zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej: dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych we wszystkich drogach w postaci ciągu wydzielonego w przestrzeni drogi lub zintegrowanego ruchu rowerowo-samochodowego, na warunkach przepisów odrębnych.

3. 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 miejsc do parkowania (postojowych), w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla funkcji mieszkalnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - b) dla usług z zakresu handlu – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - c) dla pozostałych usług – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - d) dla usług należy przewidywać miejsca do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
 - e) miejsca do parkowania dla usług należy przewidzieć jako ogólnodostępne,
 - f) na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się budowę nowych oraz zachowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
- 2) ustala się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w terenach dróg, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 4) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:**
 - a) ustala się rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zasilanych z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizowanie

- indywidualnych ujęć wody,
- c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**
- a) ustala się 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,
 - b) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem,
 - c) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, a także do zbiorników retencyjnych i rowów odwadniających oraz z uwzględnieniem lit. d,
 - d) w zakresie terenów dróg dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających; docelowo ustala się odprowadzanie ww. wód 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:**
- a) ustala się rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
 - b) ustala się zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne,
 - c) nakazuje się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako podziemnych,
 - d) nakazuje się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako podziemnych z zastrzeżeniem pkt e;
 - e) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako napowietrznych wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości lokalizacji sieci w formie podziemnej,
 - f) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,
 - wykorzystujących energię wiatru o mocy zainstalowanej nie większej niż 3 kW;
 - g) zakazuje się zasilania obiektów budowlanych z usytuowanych w obszarze instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących: biomasę, biogaz lub biopłyny;
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:**
- a) ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 8) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **w zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej** ustala się jej rozwój poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów i urządzeń związanych z ich funkcjonowaniem.

§ 13. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów

zaplecza budowy oraz dla terenów MNW i MNW-U obiektów sezonowych, obsługujących działalność gospodarczą typu: kawiarnia, cukiernia, lodziarnia.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) dla terenów MNW i MNW-U: 30%;
- 2) dla terenów pozostałych: 1%.

§ 15. Ustala się uwzględnianie ustaleń szczegółowych łącznie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe -** **przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów**

§ 16. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1MNW, 2MNW, 4MNW do 13MNW i 15MNW:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenów – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;**
- 2) dopuszcza się lokalizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych zakazuje się prowadzenie działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) w przypadku budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
 - h) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m², z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona pkt 5:
 - 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 pkt 5,
 - d) w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z częścią graficzną planu, wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających

do pasa tej drogi i braku możliwości spełnienia warunku określonego w pkt 5.

§ 17. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **3MNW i 14MNW:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenów – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**;
- 2) dopuszcza się lokalizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych zakazuje się prowadzenie działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) w przypadku budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
 - h) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500 m², z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona pkt 6:
 - 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 pkt 6,
 - d) w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z częścią graficzną planu, wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających do pasa tej drogi i braku możliwości spełnienia warunku określonego w pkt 6.

§ 18. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **od 1MNW-U do 11MNW-U:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenów:
 - a) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi**,
 - b) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojazdami, stanowiskami postojowymi;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków handlowych – 500 m²,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,

- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2, przy czym dla budynków usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 500 m²,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - g) w przypadku budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
 - i) geometria dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°,
 - j) geometria dachu budynków usługowych – dachy płaskie lub pochyłe dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m², z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona pkt 5:
- 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 pkt 5,
 - d) w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z częścią graficzną planu, wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających do pasa tej drogi i braku możliwości spełnienia warunku określonego w pkt 5.

§ 19. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDZ**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu - **droga zbiorcza**;
- 2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących urządzeń drogowych, drogowych obiektów budowlanych, wiat przystankowych, zieleni urządzonej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu: minimum 18 m.

§ 20. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDL**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu - **droga lokalna**;
- 2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących urządzeń drogowych, drogowych obiektów budowlanych, wiat przystankowych, zieleni urządzonej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **od 1KDD do 11KDD**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu - **droga dojazdowa**;
- 2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących urządzeń drogowych, drogowych obiektów budowlanych, zieleni urządzonej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KR**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu - **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;
- 2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących urządzeń drogowych, drogowych obiektów

budowlanych, zieleni urządzonej;

- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **od 1WS do 3WS i od 6WS do 12WS** :

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – **wody powierzchniowe śródlądowe**, rozumiane jako rowy odwadniające;
- 2) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wody w rowach;
- 3) nakazuje się utrzymanie rowów w formie otwartej za wyjątkiem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustala się maksymalną długość zabudowy rowu w celu realizacji obiektu mostowego lub przepustu – 6 m, z następującymi zastrzeżeniami:
 - a) dla jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego obiektu mostowego albo przepustu,
 - b) dla zespołu działek budowlanych, obsługiwanych przez ten sam dojazd, dopuszcza się realizację jednego obiektu mostowego albo przepustu,
 - c) dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z dróg wskazanych na części graficznej planu, bezpośrednio lub poprzez sąsiednie tereny;
- 5) nakazuje się zachowanie odległości zabudowy minimum 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **4WS i 5WS**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenów – **wody powierzchniowe śródlądowe** - struga Jędrzejnica;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 95 %.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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