

Uchwała Nr

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

pn. „Pęcclin Radosna - Zamkowa”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 59.XXXIV.2021 Rady Gminy Wiązowna z dnia 25 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Pęcclin Radosna - Zamkowa”, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna” zatwierdzonego Uchwałą Nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., zmienionego uchwałami: Nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., Nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., Nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz nr 107.LIX.2018 z dnia 28 sierpnia 2018 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia Ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Pęcclin Radosna - Zamkowa”, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku 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;

- 3) **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, straże pożarne oraz rzemiosło; wyklucza się prowadzenie usług z zakresu handlu hurtowego;
- 4) **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie liczbowo-literowe lub literowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie, a liczby kolejny teren z danego rodzaju przeznaczenia;
- 5) **strefie ograniczenia zabudowy** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym mają zastosowanie ograniczenia w zagospodarowaniu terenu od strony lasów, wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
 - 6) strefa ochrony konserwatorskiej od stanowiska archeologicznego;
 - 7) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego i wysokiego napięcia;
 - 8) strefa ograniczenia zabudowy;
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 4

1. W planie ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 14) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie zachodzą przesłanki do określenia:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią a także terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 5

1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:
 - 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
 - 3) UP – tereny usług publicznych;
 - 4) ZP – teren zieleni publicznej;
 - 5) 1Ws, 2Ws, 3Ws, 4Ws, 5Ws, 6Ws, 7Ws – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 6) KD-Z – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
 - 7) 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 8) 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 9) 1KD-W, 2KD-W, 3KD-W, 4KD-W, 5KD-W, 6KD-W, 7KD-W, 8KD-W, 9KD-W, 10KD-W, 11KD-W – tereny dróg wewnętrznych.
2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 7 i 8 stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
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 ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6

1. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) w terenach MN oraz MNU dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
2. Zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenów, dopuszczając jej:
 - 1) nadbudowę, przebudowę i remont;
 - 2) rozbudowę, pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 7

W zakresie formy i kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 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 pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym;
- 3) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin oraz dachy solarne;
- 4) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach koloru: brązowego, ciemnozielonego, czerwonego, grafitowego, z wyłączeniem dachów, o których mowa w pkt 3;
- 5) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów, przy czym zakaz ten nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia i cegły.

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 infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
3. Cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych dotyczące tego obszaru.
4. 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.

5. Wskazuje się oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.
6. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów MNW i MNW-U jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów odrębnych.
7. Wskazuje się sposób gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Wiązowna.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 9

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którego obszarze obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10

1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, UP – 1200 m².
3. Ustala się minimalny front działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów wymienionych w ust. 2 pkt 1, 2 i 3 – 22 m.
4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 75 do 105 stopni.
5. Ustalenia ustępu 2, 3 i 4 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod tereny komunikacji.

Rozdział 7

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

§ 11

W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3 m.

Rozdział 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o numerze AZP 58-69/11 zlokalizowanego w terenie 1MN;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt. 1, obowiązuje nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) drogi oznaczone symbolami KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D 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) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku o minimalnej szerokości 6 m.
2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:
 - 1) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych – na powierzchni terenu lub w garażu;
 - 2) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla usług z zakresu handlu – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14

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. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg oznaczone symbolami KD-Z, KD-L, KD-D oraz KD-W, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w pozostałych terenach pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów, zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

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, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
 - 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej 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 średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
 - 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych pod warunkiem, że nie uniemożliwi to zagospodarowania nieruchomości sąsiednich zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.
6. **W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych, zbiorników retencyjnych lub rowów i niecek infiltracyjnych oraz z uwzględnieniem pkt 2;
 - 2) w zakresie terenów dróg, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających drogi; 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.
7. **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) obowiązek budowy nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako podziemnych z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako napowietrznych wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości lokalizacji sieci w formie podziemnej;
 - 6) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,
 - b) wykorzystujących energię wiatru o mocy zainstalowanej nie większej niż 3 kW;
 - 7) nie dopuszcza się zasilania obiektów budowlanych z instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących: biomasę, biogaz lub biopłynny.
8. **W zakresie zaopatrzenia w gaz** ustala się:
 - 1) ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.
9. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 7 pkt 4 i 5.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemów poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem.
11. W zakresie melioracji ustala się zachowanie istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych nieoznaczonych na rysunku planu z dopuszczeniem ich budowy, przebudowy i zmiany przebiegu pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracji lub funkcji odwadniającej terenów przyległych.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 15

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **od 1MN do 17MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami, dojazdami i stanowiskami postojowymi.
2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach, o których mowa w ust. 1 wyklucza się prowadzenie działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową.
3. W terenach o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.
4. Ustala się następujące warunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
 - 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i budowli – 10 m;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
 - 4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°.
6. W terenach, o których mowa w ust.1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m² z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 6:
 - 1) pod drogę wewnętrzną;
 - 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 ust. 6;
 - 4) w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających do tego pasa drogi, jedynie w sytuacji braku możliwości spełnienia warunku określonego w ust. 6.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu.
9. 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 terenów oznaczonych symbolami: **od 1MNU do 8MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa**, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami, dojazdami i stanowiskami postojowymi.
2. W terenach o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.
3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
 - 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych i budowli – 10 m;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków – 2;
 - 4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°.
5. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m² z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust 5:
 - 1) pod drogę wewnętrzną;
 - 2) pod urządzenia infrastruktury techniczne;
 - 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona ust. 5;
 - 4) w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających do tego pasa drogi, jedynie w sytuacji braku możliwości spełnienia warunku określonego w ust 5.
7. W terenach, o których mowa w ust. 1 obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu.
8. 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 terenów oznaczonych symbolami: **UP – usługi publiczne**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków usług publicznych, budynków gospodarczych i budowli, boisk, urządzeń sportowych, placów zabaw i obiektów małej architektury wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami, dojazdami i stanowiskami postojowymi.
2. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
 - 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,25.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usług publicznych i budowli – 8 m;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych – 6 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków – 1;
 - 4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°.
 4. W terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m² z zastrzeżeniem ust. 5.
 5. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 4:
 - 1) pod drogę wewnętrzną;
 - 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 ust. 4;
 - 4) w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających do tego pasa drogi, jedynie w sytuacji braku możliwości spełnienia warunku określonego w ust 4.
 6. W terenie, o których mowa w ust. 1 obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu.
 7. 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: **ZP – zieleń publiczna**.
2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
 - 2) zakaz realizacji budynków.
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%.

§ 19

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **4Ws, 5Ws, 6Ws, 7Ws – wody powierzchniowe śródlądowe, rozumiane jako rowy odwadniające**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1Ws, 2Ws, 3Ws** – wody powierzchniowe śródlądowe, rozumiane jako naturalny ciek wodny Dopływ spod Pęcłina.
3. W terenach, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się:
 - 1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowów;
 - 2) nakaz utrzymania rowu w formie otwartej za wyjątkiem realizacji mostów lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) maksymalna długość zabudowy rowu w celu realizacji mostu lub przepustu – 6 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.

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%.

§ 20

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem: **KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi oraz drogowymi obiektami budowlanymi.
2. W terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie 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%.

§ 21

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **od 1KD-L do 4KD-L – drogi publiczne klasy lokalnej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi oraz drogowymi obiektami budowlanymi.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 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: **od 1KD-D do 7KD-D – drogi publiczne klasy dojazdowej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi oraz drogowymi obiektami budowlanymi.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 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%.

§ 23

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **od 1KD-W do 11KD-W – drogi wewnętrzne** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenów dróg, 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 12
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.