

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

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
pn. „Żanęcin Dziechciniec – Majowa”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2026 r. poz. 538), w związku z uchwałą nr 103.XXXIX.2021 Rady Gminy Wiązowna z dnia 9 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Żanęcin Dziechciniec – Majowa” oraz po stwierdzeniu, 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., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**  
**§1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Żanęcin Dziechciniec – Majowa”, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do 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 o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

**§2**

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0<sup>0</sup> do 12<sup>0</sup>;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie i odbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsu, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń, ganków i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie ogranicza przebudowy, remontu, a także nadbudowy istniejących budynków położony pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub liczbowo-literowe przypisane terenowi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczby, o ile zachodzi taka potrzeba, kolejny teren danego przeznaczenia;

- 6) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem, dla której obowiązują ustalenia planu;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności służących zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązanych z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności usługi z zakresu: handlu detalicznego, hurtowego i ekspozycyjnego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>), działalności biurowo - administracyjnej, obsługi finansowej, oświaty, nauki i kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej i odnowy biologicznej, turystyki, sportu i rekreacji, gastronomii oraz usług rzemieślniczych.

### §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) wymiarowane odległości w metrach;
  - 5) symbole przeznaczenia terenu;
  - 6) strefa ograniczeń zabudowy od lasu;
  - 7) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV;
  - 8) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

### §4

1. 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, 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) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 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;
  - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję

- Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:
- 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 obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
  - 7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
  - 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

## Rozdział 2 Przeznaczenie terenów §5

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów oznaczone symbolami:
  - 1) **od 1MN do 12MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **od 1MNU do 6MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
  - 3) **1UP, 2UP** – tereny usług publicznych;
  - 4) **ZL** – teren lasu;
  - 5) **1ZNL, 2ZNL** – tereny zielni naturalnej z dopuszczeniem zalesień;
  - 6) **od 1WR do 24WR** – tereny urządzeń wodnych – stawów lub rowów odwadniających;
  - 7) **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
  - 8) **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
  - 9) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
3. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 2 pkt 7 stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
4. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 2 pkt 3, 8, 9 oraz tereny o symbolach 1WR, 6WR, 7WR, 8WR, 9WR, 10WR, 15WR, 18WR, 19WR, 22WR stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
5. 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 kształtowania krajobrazu** **§6**

1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów określonych w §8 ust. 2 pkt 1.
2. Ustala się sytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi.
3. Zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenów, dopuszczając jej:
  - 1) przebudowę, remont oraz nadbudowę, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi;
  - 2) rozbudowę, pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - 1) budynków – zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 2) pozostałych obiektów budowlanych:
    - a) budowli z zakresu przesyłu energii oraz łączności publicznej do 75 m;
    - b) nie wymienionych w lit. a do 9 m.
5. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:
  - 1) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna;
  - 2) tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, beżu;
  - 3) dla zaakcentowania elementów ważnych ze względów kompozycyjnych, na budynkach usługowych, dopuszcza się stosowanie innych barw tynków niż wymienione w pkt 2, w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 30% jej powierzchni.
6. Ustala się geometrię dachów budynków:
  - 1) mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garaży:
    - a) dachy płaskie,
    - b) pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 40°;
  - 2) usługowych:
    - a) dachy płaskie
    - b) pochyłe dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°.
7. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych:
  - 1) blachą cynkową lub blachą cynkowo-tytanową w kolorze naturalnym;
  - 2) dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub ciemnej zieleni;
8. Dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin oraz dachy solarne.

### **Rozdział 4** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** **§7**

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg.
2. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, za wyjątkiem działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi

3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
4. Wskazuje się zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami literowymi:
  - 1) MN i MNU jako terenów „pod zabudowę mieszkaniową”,
  - 2) UP jako tereny „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”– w rozumieniu przepisów odrębnych.
7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie §12 ust. 10–11.
8. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy potencjalnego oddziaływania w granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV określonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia §8 ust. 2.
9. W zakresie ochrony krajobrazu, w tym ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi, a także ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami rozdziałów 3 i 10.

#### **§8**

Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

#### **§9**

Na rysunku planu wskazano granicę krajobrazu priorytetowego oznaczonego kodem 14-318.79-124, określonego na podstawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

### **Rozdział 5**

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

#### **§10**

1. W pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV określonym na rysunku planu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych nie będących konstrukcją wsporczą (słupem) napowietrznej linii elektroenergetycznej;
  - 2) ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej w odległości mniejszej niż 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii elektroenergetycznej;
  - 3) w odległości do 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii elektroenergetycznej dopuszcza się niskopienne uprawy leśne osiągające nie więcej niż 4 m wysokości.
2. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV określonych na rysunku planu, ustala się zakaz:
  - 1) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - 2) nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m oraz nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi.
3. Wskazuje się, że warunki lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wymienione w ust. 2 pkt 1 w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

4. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 400 kV i 15 kV dopuszcza się likwidację, budowę, remont lub wymianę istniejących linii, w taki sposób, żeby strefy potencjalnego oddziaływania (w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym) mieściły się w granicach pasów technologicznych wskazanych na rysunku planu.
5. Ustala się strefę ograniczeń zabudowy od lasu, to jest wyznaczony w części graficznej planu fragment terenu, w którym występują ograniczenia sytuowania zabudowy od granicy lasu, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przy uwzględnieniu ustaleń planu, określonych dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 6** **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

### **§11**

1. Ustala się minimalne powierzchnie działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:
  - 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN: 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 3) 1UP, 2UP: 2000 m<sup>2</sup>.
2. Ustala się minimalną szerokość frontu działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów wymienionych w ust. 1: 22 m.
3. Ustala się kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka dla terenów wymienionych w ust. 1 od 70° do 90°.
4. Dopuszcza się dla każdego terenu oznaczonego symbolem literowym MN, MNU, UP uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w ust. 1-3 wyłącznie pod:
  - 1) drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 7** **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

### **§12**

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów:
  - 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN: 1200 m<sup>2</sup>;
  - 2) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 3) 1UP, 2UP: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 4) 6MNU - nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu oznaczonego symbolem literowym MN, MNU, UP wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 1:
  - 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 8** **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

### **§13**

1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD, zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.
3. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
  - 1) 2 stanowiska postojowe na mieszkanie;
  - 2) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
4. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 3 pkt 2, 10 stanowisk postojowych.
5. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 3 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.

## Rozdział 9

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

#### §14

1. Ustala się budowę nowych oraz zachowanie istniejących 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, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg publicznych za wyjątkiem terenu lasu i terenów zieleni naturalnej z dopuszczeniem zalesień oraz 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 90 mm, zasilanych z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
  - 2) powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach: 1KDD, 2KDD, 10MN, 3KDZ;
  - 3) w razie braku warunków przyłączenia, do czasu objęcia terenów siecią wodociągową, dopuszcza się budowę 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) powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacyjne zlokalizowane poza obszarem planu w ulicy Rajskiej w obrębie Żanęcin;
  - 3) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia 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 4;
  - 2) 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;

- 3) powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowane w terenach: 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ.
7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- 1) ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm;
  - 2) powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejąca sieć gazowa zlokalizowana poza obszarem planu;
  - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.
8. 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 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 100kW,
    - b) wykorzystujących energię wiatru o mocy zainstalowanej nie większej niż 3kW;
  - 7) nie dopuszcza się zasilania obiektów budowlanych instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących: biomasę, biogaz lub biopłynny.
9. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- 1) ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ogrzewanie z sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu.
10. W zakresie **sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej** ustala się ich rozwój poprzez budowę przewodów podziemnych i urządzeń bezprzewodowych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **§15**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków gospodarczych, garaży i budowli wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach, wymienionych w ust. 1 dopuszcza się usługi bez przesądzenia ich profilu, z wykluczeniem 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. Z uwagi na występujące warunki gruntowe-wodne dopuszcza się lokalizację w ramach zagospodarowania terenu elementy służące małej retencji wód, w tym: zbiorniki retencyjne, urządzenia wodne, niecki infiltracyjne.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4 na działce budowlanej;
  - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,02 na działce budowlanej;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m;
  - 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: 6 m;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2;
  - 9) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym sezonowych ogrodów kawiarnianych na czas nie dłuższy niż 8 miesięcy, a także lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
6. 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: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU** – 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 lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W budynkach usługowych i lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem usług takich jak:
  - 1) stacje paliw lub lakiernie;
  - 2) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok oraz usług związanych ze spopielaniem zwłok;
  - 3) usługi wymagające placów składowych lub bazy pojazdów transportu towarowego.
3. W terenach o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.
4. Z uwagi na występujące warunki gruntowe-wodne dopuszcza się lokalizację w ramach zagospodarowania terenu elementy służące małej retencji wód, w tym: zbiorniki retencyjne, urządzenia wodne.
5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 65% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5 na działce budowlanej;
  - 7) minimalna intensywność zabudowy: 0,02 na działce budowlanej;
  - 8) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 10 m;
  - 9) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: 6 m;
  - 10) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2;
  - 11) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem lokalizacji sezonowych ogrodów kawiarnianych na czas nie dłuższy niż 8 miesięcy, a także tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

6. 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 **6MNU** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa, rozumiane jako zaplecze działki budowlanej z możliwością lokalizacji: dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, stanowisk postojowych oraz elementów infrastruktury technicznej.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.
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 30%.

### §18

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1UP, 2UP** – usługi publiczne, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków usługowych i budowli wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury a także zielenią urządzoną lub naturalną oraz urządzeniami wodnymi i zbiornikami retencyjnymi.
2. W budynkach usługowych położonych na terenach, wymienionych w ust. 1 dopuszcza się usługi kultury, sportu, rekreacji, edukacji i opieki nad dziećmi.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) 80% powierzchni działki budowlanej w terenie 1UP,
    - b) 70% powierzchni działki budowlanej w terenie 2UP;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3 na działce budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 na działce budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość budynków: 10 m;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków: 2;
  - 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem lokalizacji sezonowych ogrodów kawiarnianych oraz obiektów związanych z obsługą imprez kulturalnych i sportowych na czas nie dłuższy niż 8 miesięcy, a także tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
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%.

### §19

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem: **ZL** – las to jest grunt użytkowany jako leśny w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakazem lokalizacji wszelkich budynków.
2. 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 terenów oznaczonych symbolami: **1ZNL, 2ZNL** – zieleń naturalna z dopuszczeniem zalesień z uwzględnieniem szczególnych warunków użytkowania terenów określonych w §8 ust. 1, oraz z zakazem lokalizacji wszelkich budynków.
2. Dla terenów, 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: **1WR, 2WR, 3WR, 4WR, 5WR, 6WR, 7WR, 8WR, 9WR, 10WR, 11WR, 12WR, 13WR, 14WR, 15WR, 16WR, 17WR, 18WR, 19WR, 20WR, 21WR, 22WR, 23WR i 24WR** – urządzenia wodne – stawy lub rowy odwadniające.
2. W terenach oznaczonych symbolami: 1WR, 2WR, 3WR, 4WR, 5WR, 6WR, 7WR, 8WR, 9WR, 10WR, 15WR, 16WR, 19WR, 22WR 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 dojazd lub dojazd do działki budowlanej,
    - b) dla zespołu działek budowlanych, obsługiwanych przez ten sam dojazd, można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust stanowiący dojazd lub dojazd do działki budowlanej,
    - c) dla jednej nieruchomości można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust na jednym rowie odwadniającym stanowiący dojazd lub dojazd zapewniający wewnętrzne powiązanie komunikacyjne nieruchomości.
3. W terenach oznaczonych symbolami: 11WR, 12WR, 13WR, 14WR, 17WR, 18WR, 20WR, 21WR, 23WR, 24WR 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 terenów oznaczonych symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** – droga publiczna klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, drogami rowerowymi, wiatami przystankowymi oraz obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenów wymienionych 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: **1KDL, 2KDL, 3KDL** – droga publiczna klasy lokalnej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, drogami rowerowymi, wiatami przystankowymi oraz obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

## §24

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

**Rozdział 11  
Przepisy końcowe**

**§25**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

**§26**

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