

Uchwała Nr
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Żanęcin Warszawska – Cicha”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą nr 31.XX.2020 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Żanęcin Warszawska – Cicha”, zmienionej uchwałą nr 82.XIV.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 21 sierpnia 2025 r., 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 zmienionych uchwałami: nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r., oraz nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r., Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

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

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12° włącznie;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej dla budowy budynku z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń §11 uchwały; nieprzekraczalna linii zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, okapów, zadaszeń,

ganków 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 osób ze szczególnymi potrzebami;

- 4) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol liczbowo-literowy odpowiadający terenowi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczby, kolejny teren danego przeznaczenia;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności w zabudowie usługowej lub w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi tj. metodami, dla których cechami charakterystycznymi jest automatyzacja procesów produkcji oraz złożony cykl produkcyjny; w zakres usług wchodzi w szczególności usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji; wyklucza się lokalizację usług handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego i usług uciążliwych;
- 7) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych lub działalność zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) **obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty lokalizowane na potrzeby istniejącej lub projektowanej zabudowy, służące obsłudze funkcji odpowiadającej przeznaczeniu terenu, w szczególności: budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altanki, obiekty małej architektury, stanowiska postojowe, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym granice krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 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. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 6) granic obszarów przewidzianych pod lokalizację handlu wielkopowierzchniowego;
 - 7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej lub wojewódzkiej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 9) 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;
 - 10) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 11) maksymalnej intensywności zabudowy;
 - 12) maksymalnej liczby miejsc parkingowych;
 - 13) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 5) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV;
 - 6) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV;
 - 7) strefy ograniczenia zabudowy;
 - 8) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych z numerami ewidencyjnymi;
 - 9) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 Przeznaczenie terenów

§ 5

1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:
 - 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 2) 22MN, 23MN, 24MN, 25MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 3) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 4) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 5) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 6) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW – tereny dróg wewnętrznych.
2. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5 stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
 3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6

W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem ustaleń §11 uchwały;
- 2) w zakresie istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich przebudowę, remont, nadbudowę oraz odbudowę;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 7

W zakresie formy i kolorystyki nowych obiektów budowlanych ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego i szarego;
- 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków, za wyjątkiem koloru białego;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków okładzin typu siding;
- 5) nakaz stosowania pokrycia dachów: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówko podobnym z uwzględnieniem pkt 6 i 7;
- 6) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych spośród odcieni kolorów: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i grafitowego oraz w naturalnej kolorystyce materiałów pokryć dachowych;
- 7) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin lub dachy solarne (fotowoltaiczne).

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
3. Ustala się, że działalność gospodarcza, dopuszczona ustaleniami planu w ramach usług,

nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości i terenu, na których prowadzona jest dana działalność; działalność ta nie może ponadto powodować ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości sąsiednich zgodnym z ustaleniami planu.

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. Wskazuje się sposób gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Wiązowna.
7. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów MN i MNU, jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
8. 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 §14 ust. 8 uchwały.
9. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy potencjalnego oddziaływania w granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i 15 kV, wyznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

§ 9

1. Wskazuje się, że obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
2. Na rysunku planu wskazano zasięg strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, pozostałą część obszaru planu stanowi strefa zwykła ww. obszaru.
3. Wskazuje się, że część obszaru planu, zgodnie rysunkiem planu, położona jest w granicach krajobrazu priorytetowego o kodzie nr 14-318.79-124, wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10

Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew: AZP 58-69/20, AZP 58-69/21, AZP 58-69/23, AZP 58-69/24, AZP 58-69/25 i AZP 58-69/26) w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu granicą oraz numerem ewidencyjnym, dla których obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

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

§ 11

1. Wyznacza się pasy technologiczne istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych, o szerokościach wskazanych na rysunku planu.
2. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wskazanych na rysunku planu, ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
 - 2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m oraz nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod przewodami linii elektroenergetycznych.

3. Wskazuje się, że warunki lokalizacji obiektów budowlanych, innych niż wymienione w ust. 2 pkt 1 w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Z zastrzeżeniem § 14 ust. 3 uchwały, w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV dopuszcza się likwidację istniejącej linii oraz budowę, remont lub wymianę istniejącej linii, o wysokości konstrukcji wsporczych (stupów) umożliwiających ich właściwe funkcjonowanie (nie wyższych jednak niż 30 m) oraz w taki sposób, żeby strefa potencjalnego oddziaływania (w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym) mieściła się w granicach pasa technologicznego, wyznaczonego na rysunku planu.
5. Ustala się strefy ograniczenia zabudowy, to jest wyznaczone na rysunku planu fragmenty terenów, w których 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.
6. Wskazuje się, że w zakresie urządzeń melioracji wodnych, znajdujących się w obszarze planu, obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:
 - 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU – 1200 m²;
 - 2) 22MN, 23MN, 24MN, 25MN – 1100 m².
2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 22 m.
3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 75° do 90°.
4. Ustalenia ust. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek pod drogi wewnętrzne i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) drogi oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;
 - 2) drogi wskazane w pkt 1 zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio lub pośrednio z gminnym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
 - 3) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 6 m dla dróg wewnętrznych o długości nie większej niż 45 m i obsługującej maksymalnie 4 działki.
2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:
 - 1) zapewnienie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
 - 2) wskaźniki minimalnej liczby stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
 - b) dla 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 8

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. Ustala się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w terenach dróg, z zastrzeżeniem ust. 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** 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) do czasu objęcia terenów siecią wodociagową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.
5. **W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych** 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) 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;
 - 3) 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;
 - 4) 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.
6. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
 - 3) obowiązek budowy nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako podziemnych z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako napowietrznych wyłącznie w przypadku braku technicznych możliwości lokalizacji sieci w formie podziemnej,
 - 5) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na kablowe linie podziemne;
 - 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 biopłyny.

7. **W zakresie zaopatrzenia w gaz** ustala się:
 - 1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm;
 - 2) 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 oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 6 pkt 5 i 6.
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.

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

§ 15

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN i 21MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**, rozumiana jako możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz obiektów towarzyszących.
2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych 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 warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy i sezonowych ogrodów kawiarnianych;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach o których mowa w ust. 1:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) w przypadku budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, a w przypadku realizacji tych obiektów w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej – 3,5 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
 - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków gospodarczych i garaży – 1;
 - 5) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°;
 - 6) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami §7 uchwały.

6. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12 uchwały.
7. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m², z zastrzeżeniem ust. 8.
8. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 7:
 - 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. 7;
 - 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 7;
9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi położone poza obszarem planu;
 - 2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2 uchwały.
10. 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 następujące przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **22MN, 23MN, 24MN i 25MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza**, rozumiane jako możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz obiektów towarzyszących.
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 warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy i sezonowych ogrodów kawiarnianych;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,5;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,02.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach o których mowa w ust. 1:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2,

- 2) w przypadku budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, a w przypadku realizacji tych obiektów w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej – 3,5 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków gospodarczych i garaży – 1;
- 5) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°;
- 6) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami §7 uchwały.
6. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12 uchwały.
7. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1100 m², z zastrzeżeniem ust. 8.
8. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 7:
 - 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. 7;
 - 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 7.
9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2 uchwały.
10. 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: **1MNU, 2MNU, 3MNU i 4MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych oraz obiektów towarzyszących.
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 terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, sezonowych ogrodów kawiarnianych i obiektów służących ekspozycji towarów;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;

- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) w przypadku budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, a w przypadku realizacji tych obiektów w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej – 4,5 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
 - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków gospodarczych i garaży – 1;
 - 5) geometria dachu: budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°;
 - 6) geometria dachu budynków usługowych – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25° włącznie;
 - 7) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami §7 uchwały.
5. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §12 uchwały.
6. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 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. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2 uchwały.
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%.

§ 18

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL i 6KDL – droga publiczna klasy lokalnej**, wraz z obiektami towarzyszącymi towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem, zgodnie z rysunkiem planu.
4. 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%.

§19

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5DD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD – droga publiczna klasy dojazdowej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.
4. 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%.

§20

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW – droga wewnętrzna** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, a także obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg, o których mowa 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 10 Ustalenia końcowe

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 22

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