

UCHWAŁA NR

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Aktywizacja Gospodarcza II”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 93.VI.2024 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Aktywizacja Gospodarcza II”, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna” zatwierdzonego uchwałą Nr 85.XVI.2011 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r., zmienionego uchwałami: Nr 66.LIV.2014, Nr 127.XVI.2015, Nr 205.LI.2017 oraz nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Wola Ducka Aktywizacja Gospodarcza II”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar w obrębie ewidencyjnym 23 Wola Ducka, którego granice zostały wskazane na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 na kopii mapy zasadniczej.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu, o której mowa w ust. 1, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) krajobrazie priorytetowym – należy przez to rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, wyznaczony w audycie krajobrazowym województwa;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granicę, której nie może przekroczyć żadna nadziemna część budynku, z wyjątkiem elementów takich jak: gzyms, okap, balkon, schody zewnętrzne, pochylnia, rampa, wysuwających się poza linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 3) odpadach obojętnych - należy przez to rozumieć odpady obojętne w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.);
- 4) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, w którym występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;

- 6) standardach jakości środowiska – należy przez to rozumieć standardy jakości środowiska, o których mowa w art. 3 pkt 34 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.), w szczególności dopuszczalne poziomy substancji lub czynników w powietrzu, wodzie, glebie i ziemi oraz dopuszczalne poziomy hałasu;
- 7) strefie kontrolowanej gazociągu – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, w którym operator sieci gazowej podejmuje czynności w celu zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu;
- 8) symbolu – należy przez to rozumieć cyfrowo-literowe oznaczenie terenu o określonym przeznaczeniu;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) usługach chronionych akustycznie – należy przez to rozumieć usługi z zakresu ochrony zdrowia, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, których budynki podlegają ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) wstępnym magazynowaniu odpadów przez ich wytwórcę – należy przez to rozumieć wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- 12) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć roślinność charakteryzującą się wykształconym pniem i koroną (drzewa) o wysokości sięgającej w fazie dojrzałości powyżej 4,0 m;

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) wymiary w metrach,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) przeznaczenie terenów,
- 6) strefy szczególnego zagospodarowania.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 4. 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 kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

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 sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5.1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) 1U-P, 2U-P – teren usług lub produkcji;
 - 2) 1L, 2L – tereny lasu;
 - 3) 1KR, 2KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, możliwa jest realizacja budowli ochronnych, obiektów i urządzeń budowlanych oraz zieleni towarzyszącej integralnie związanych z przypisanym planem przeznaczeniem terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojazdów i dojazdów, dróg (ścieżek) rowerowych, miejsc do parkowania i parkingów, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy dochodzi do:
 - a) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie linii rozgraniczającej pomiędzy przecięciami z nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych,
 - b) strefy 12 m od granicy lasu, to w strefie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 2) W terenach 1U-P i 2U-P dopuszcza się zlokalizowanie, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, budynku typu portiernia lub budynek ochrony o powierzchni zabudowy do 30 m² i wysokości do 5 m;
- 3) na jednej działce budowlanej mogą zostać zlokalizowane maksymalnie dwa budynki, o których mowa w pkt 2;
- 4) nakaz stosowania na elewacjach budynków kolorystyki pastelowej lub białej;
- 5) nakaz zachowania naturalnej barwy materiału dla elewacji wykończonych w całości lub na fragmentach betonem architektonicznym, kamieniem, cegłą ceramiczną;
- 6) dopuszczenie zastosowania co najwyżej dwóch kolorów powłok malarskich dla elewacji wykończonej w całości lub na częściach oblicówką drewnianą.

§ 7. W części graficznej planu wskazuje się granicę krajobrazu priorytetowego oznaczonego kodem 14-318.79-124, określonego na podstawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) sposób gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Wiązowna;
- 2) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób, by uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 3) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracyjnego;
- 4) zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) zakaz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujących:
 - a) instalacje związane ze zbieraniem, przetwarzaniem, magazynowaniem, unieszkodliwianiem oraz składowaniem odpadów, niezależnie od stosowanej technologii i metody przetwarzania, w tym instalacje do mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów oraz kompostownie,
 - b) obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
- 6) zakazy, o których mowa w pkt 4 i 5, nie dotyczą na terenach oznaczonych symbolami 1U-P i 2U-P:
 - a) nieuciążliwego zbierania i magazynowania odpadów obojętnych w rozumieniu § 2 pkt 3, pod warunkiem że działalność ta nie powoduje nadmiernego hałasu, pylenia, emisji odorów ani rozprzestrzeniania się odpadów poza wyznaczone miejsca ich zbierania lub magazynowania oraz poza granicą nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
 - b) przetwarzania odpadów obojętnych, o których mowa w lit. a, a także odpadów popiołów lotnych, popiołów paleniskowych, mieszanek popiołowo-żużlowych, żużli, gipsów oraz odpadów betonu i gruzu – pod warunkiem że przetwarzanie to:
 - odbywa się wyłącznie w ramach i na potrzeby procesu produkcyjnego na terenie danej nieruchomości,
 - nie stanowi samodzielnej działalności gospodarczej w zakresie gospodarowania odpadami,
 - nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
 - c) wstępnego magazynowania odpadów wytworzonych w ramach prowadzonej na danej nieruchomości działalności produkcyjnej lub usługowej, dokonywanego przez wytwórcę tych odpadów w miejscu ich wytworzenia, w ilości i przez okres dopuszczone przepisami odrębnymi, do czasu przekazania ich uprawnionemu podmiotowi, z wyłączeniem przyjmowania, zbierania oraz przetwarzania odpadów pochodzących od innych podmiotów;
- 7) zakaz prowadzenia zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 8) zakaz przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której prowadzący działalność lub inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) zakaz, o którym mowa w pkt 8, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli inwestycja ta jest zgodna z przepisami odrębnymi.

2. Zakazy, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5, obejmują również rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, odbudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz adaptację istniejących obiektów budowlanych i instalacji na potrzeby działalności związanej ze zbieraniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, unieszkodliwianiem oraz składowaniem odpadów, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w ust. 1 pkt 6.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Na terenach 1U-P i 2U-P ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 5000 m².

3. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 30 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 75 do 90 stopni.

5. Ustalenia ust. 2, 3 i 4 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod tereny komunikacji.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Na rysunku planu uwzględniono i oznaczono:

1) pas technologiczny istniejącej napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Kozienice–Miłosna o szerokości 70 m, licząc po 35 m od osi linii w obie strony;

2) strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia:

a) gazociąg DN500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna–Wronów, ze strefą kontrolowaną zgodnie z załącznikiem graficznym obejmującą pas terenu o szerokości 30 m, licząc po 15 m od osi gazociągu w każdą stronę oraz przylegającą do niej strefą szczególnego zagospodarowania o szerokości po 10 m na zewnątrz od granic strefy kontrolowanej, w której dopuszcza się realizację budynków niemieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) gazociąg DN400 MOP 5,5 MPa relacji Mory–Wola Karczewska, ze strefą obejmującą pas terenu o szerokości 30 m, licząc po 15 m od osi gazociągu w obie strony;

3) strefę 12 m od granicy lasu.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych niebędących konstrukcją wsporczą (słupem) napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 2) zakaz składowania na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwy terenu miejsca składowania;
- 3) zakaz tworzenia hałd i nasypów w odległości mniejszej niż 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii elektroenergetycznej;
- 4) zakaz sadzenia zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii elektroenergetycznej;
- 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu oraz likwidacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV.

3. W strefach kontrolowanych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących spowodować uszkodzenie gazociągu;
- 2) nakaz pozostawienia wolnego od drzew pasa terenu o szerokości 6 m, licząc po 3 m w obie strony od osi gazociągu do pni drzew;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, jak również rozbiórki i odbudowy istniejącego gazociągu pod warunkiem, że nowo wyznaczona strefa kontrolowana będzie w całości mieściła się w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu
- 4) obowiązek ograniczenia w zakresie realizacji zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Dla strefy, o której mowa w ust. 1 pkt 3, obowiązują ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu zapewniają drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KR i 2KR.

2. Połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym — z przylegających dróg publicznych, poza granicami planu.

3. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych nieuwidoczniionych na załączniku graficznym z nakazem uwzględnienia następujących wymagań:

- 1) szerokość drogi o długości do 50 m wydzielanej w celu docelowej obsługi nie więcej niż 6 działek budowlanych - nie mniej niż 6 m,
- 2) szerokość drogi o długości powyżej 50 m - nie mniej niż 8 m,
- 3) droga bez przełotu obsługująca więcej niż 3 działki budowlane musi być zakończona placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, przy czym plac do zawracania wlicza się w długość drogi.

4. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

- 1) potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach działek budowlanych;
- 2) minimalne wskaźniki parkingowe:
 - a) zabudowa usługowa handlowa – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) zabudowa usługowa pozostała – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty produkcyjne, składy i magazyny – min. 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych na jednej zmianie lub min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zakaz wliczania powierzchni miejsc do parkowania w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, bez względu na rodzaj nawierzchni.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Zachowuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na pozostałych terenach z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolami 1L i 2L, 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) do czasu objęcia obszaru siecią wodociagową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody;

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej:

- 1) ustala się 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) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej.

6. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy przewodów 150 mm, z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i stacji elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym wolnostojących, o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW na jednej nieruchomości oraz zakaz realizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej przekraczającej 500 kW.
- 4) nakaz zachowania istniejącej napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Kozienice–Miłosna;
- 5) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 400 kV oraz odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach;
- 6) w pasie technologicznym linii 400 kV, o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 1, zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
- 7) w pasie technologicznym linii 400 kV zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
- 8) lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii 400 kV dopuszczalna jest poza obszarami:
 - a) wokół słupów w kształcie koła o promieniu co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
 - b) na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, gdzie pozostawiony zostanie niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę;
- 9) rezerwację tras w liniach rozgraniczających dróg dla sieci średniego i niskiego napięcia;
- 10) rezerwę terenu pod lokalizację stacji transformatorowych SN/nN.

8. W zakresie sieci gazowej:

- 1) rozwój sieci gazowej dystrybucyjnej o minimalnej średnicy przewodów 32 mm;
- 2) rezerwację tras w liniach rozgraniczających dróg dla sieci gazowej;
- 3) minimalna odległość ogrodzeń od gazociągów: 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia, 3,0 m od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 4) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych, dla których należy zachować strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gazociągi, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść poza pas drogowy na koszt inwestora budowy;
- 6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 7) wzdłuż gazociągów dystrybucyjnych średniego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, w granicach której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie ze źródeł indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi;

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 9.

Inwestycje celu publicznego

§ 13. W granicach planu nie wyznacza się terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1U-P, 2U- P:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków produkcyjnych,
 - budynków biurowych,
 - budynków usługowych,
 - składów i magazynów,
 - budynków garażowych i gospodarczych stanowiących element zabudowy produkcyjnej lub usługowej,
 - portierni, o których mowa w §6 pkt 2 i 3,
 - dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) zakazuje się lokalizacji usług chronionych akustycznie;
 - c) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni, niezależnie od ich mocy i statusu inwestycji;
 - d) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
 - e) dopuszcza się wyłącznie instalacje odnawialnych źródeł energii w zakresie urządzeń fotowoltaicznych zgodnie z § 12 ust. 7 pkt 3;
 - f) zakazuje się realizacji, budowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz adaptacji obiektów i urządzeń na potrzeby działalności z zakresu gospodarowania odpadami, niezależnie od rodzaju, ilości i metody przetwarzania odpadów, z zastrzeżeniem lit. g;
 - g) dopuszcza się zbieranie, magazynowanie i przetwarzanie odpadów na zasadach i w zakresie określonych w § 8 ust. 1 pkt 6;
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej — 0,30;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 – do 24 m,
 - b) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,005 do 2,0,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy — 2,0,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy — 0,50;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych — 5000 m², z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla nowo wydzielanych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia — 5 m²;
- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1U-P z drogi publicznej znajdującej się poza granicą opracowania planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR,

- b) terenu 2U-P z drogi publicznej znajdującej się poza granicą opracowania planu oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KR i 2KR;
- 7) stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 7%.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1L, 2L:

- 1) przeznaczenie terenu - teren lasu,
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy,
- 3) prowadzenie gospodarki leśnej oraz zapewnienie warunków do samoodnawiania się uprawy leśnej.
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1,00.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi o symbolu 1KR – od 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi o symbolu 2KR – od 3,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 1%.

**Rozdział 11.
Przepisy końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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