

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Izabela, Michałowek – Północ”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) 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 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.) oraz uchwałą nr 135.LXXII.2023 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela, Michałowek – Północ”, zmienioną uchwałą nr 94.XV.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 września 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 zmienionej 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 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Izabela, Michałowek – Północ”, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono w części graficznej planu, sporządzonej w skali 1:1000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

3. Załącznikami stanowiącymi integralną część uchwały są:

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

§ 2. 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 w części graficznej planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej dla budowy budynku, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, elementów termomodernizacji budynku, a także części podziemnych budynku oraz elementów wejść do budynku – schodów, podestów, zadaszeń, ganków i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 4) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;

- 5) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, technicznych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 6) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol literowy lub liczbowo-literowy odpowiadający terenowi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczby, o ile zachodzi taka potrzeba, kolejny teren danego przeznaczenia;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej w zabudowie usługowej lub w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi tj. metodami, dla których cechami charakterystycznymi jest automatyzacja procesów produkcji oraz złożony cykl produkcyjny;
- 9) **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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – w zakresie dotyczącym istniejącej drogi zbiorczej o symbolu 1KDZ;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, 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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 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 obszarów przewidzianych pod lokalizację handlu wielkopowierzchniowego;
- 8) 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;
- 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;
- 12) maksymalnej intensywności zabudowy;
- 13) maksymalnej liczby miejsc parkingowych;
- 14) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV;
- 6) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Oznaczenia graficzne w części graficznej 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) od 1MNW do 26MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) od 1MNW-MNB do 9MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) od 1MNW-U do 15MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

- 4) 1KDZ, 2KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 5) KDL – teren drogi lokalnej;
- 6) od 1KDD do 19KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 7) od 1KR do 3KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) od 1WS do 42WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i 6 oraz teren drogi o symbolu 2KDZ stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się, że teren o symbolu 1KDZ stanowi teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania 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 w części graficznej planu z zastrzeżeniem ustaleń §10 uchwały;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z możliwością ich przebudowy lub remontu, rozbudowy pod warunkiem, iż nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz nadbudowy, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 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 obiektów budowlanych ustala się:

- 1) nakaz stosowania elewacji w kolorystyce jasnej i pastelowej spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego i szarego oraz z zastosowaniem materiałów w ich naturalnych barwach, w tym: cegły ceramicznej, drewna i materiałów drewnopodobnych, blachy cynkowej, cynkowo-tytanowej, miedzianej, szkła;
- 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z: drewna i materiałów drewnopodobnych, szkła (z zastrzeżeniem pkt 3), kamienia, blachy cynkowej, cynkowo-tytanowej, miedzianej;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach materiałów okładzinowych o niskich walorach estetycznych typu odpady szklane lub siding elewacyjny;
- 4) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówko podobnym z uwzględnieniem pkt 6;
- 5) nakaz stosowania kolorystyki dachów pochyłych spośród odcieni kolorów: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i grafitowego;
- 6) 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 oraz wylesień, mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. Ustala się, że działalność gospodarcza dopuszczona postanowieniami planu w ramach usług nie może powodować przekroczenia jakości standardów 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 postanowieniami 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: MNW, MNW-MNB i MNW-U, jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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 §13 ust. 8 uchwały.

9. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, wskazanej w części graficznej planu, dla którego obowiązują postanowienia § 10 uchwały.

§ 9. Wskazuje się, że część obszaru planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 5.

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

§ 10.1. Wyznacza się pas technologiczny istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, o szerokości wskazanej w części graficznej planu.

2. W pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wskazanej w części graficznej planu, ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m oraz nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod linią elektroenergetyczną.

3. Wskazuje się, że warunki lokalizacji obiektów budowlanych w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, powinny uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

4. Z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 uchwały, w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej dopuszcza się likwidację istniejącej linii oraz budowę, remont lub wymianę istniejącej linii, o wysokości konstrukcji wsporczych (słupów) 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 w części graficznej planu.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) od 1MNW do 18MNW, od 1MNW-MNB do 6MNW-MNB, od 1MNW-U do 11MNW-U – 1000 m²;
- 2) od 19MNW do 26MNW, od 7MNW-MNB do 9MNW-MNB, od 12MNW-U do 15MNW-U – 1200 m².

2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) od 1MNW do 18MNW, od 1MNW-MNB do 6MNW-MNB – 17 m
- 2) od 1MNW-U do 11MNW-U – 25 m;
- 3) od 19MNW do 26MNW, od 7MNW-MNB do 9MNW-MNB, od 12MNW-U do 15MNW-U – 22 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° 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

§ 12. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, KDL, od 1KDD od 19KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;
- 2) drogi wskazane w pkt 1 zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych zawartych w § 17 uchwały dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

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

§ 13. 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 wodociągową 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; 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 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 biopłynny.

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 6 i 7.

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.

10. W zakresie melioracji wodnych ustala się zachowanie istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych nieoznaczonych w części graficznej planu z dopuszczeniem ich budowy, przebudowy i zmiany przebiegu pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracji lub funkcji odwadniającej terenów przyległych.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe –przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW do 26MNW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**, rozumiana jako możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz obiektów towarzyszących.

2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, położonych na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, rzemiosła, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe i administracji;
- 2) wyklucza się usługi: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, związane z naprawą i diagnostyką samochodową.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz obiektów sezonowych, obsługujących usługi gastronomii.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 5 oraz uwzględnieniem ustaleń § 10 ust. 4 uchwały;
- 2) w przypadku budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
- 4) geometria dachu budynków – dachy płaskie z zastrzeżeniem pkt 5 lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
- 5) dopuszcza się realizację dachów płaskich przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy 8 m dla budynków mieszkalnych oraz 4 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 6) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały.

7. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 11 uchwały.

8. W terenach o symbolach od 1MNW do 18MNW ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m², z zastrzeżeniem ust. 10.

9. W terenach o symbolach od 19MNW do 26MNW ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m², z zastrzeżeniem ust. 10.

10. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 8 i 9:

- 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 odpowiednio w ust. 8 i 9;

4) w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z częścią graficzną planu wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających do tego pasa drogi, jedynie w sytuacji braku możliwości spełnienia warunków określonych w ust. 8 i 9.

11. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z częścią graficzną planu oraz drogi położone poza obszarem planu z zastrzeżeniem ust. 2;

2) w przypadku budowy nowych zjazdów lub przebudowy istniejących zjazdów dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, jedynie w przypadku braku możliwości innej obsługi komunikacyjnej;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS) z zachowaniem ustaleń § 17 uchwały;

4) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 uchwały.

12. 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%.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od 1MNW-MNB do 9MNW-MNB – 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, położonych na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, rzemiosła, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe i administracji;

2) wyklucza się usługi: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, związane z naprawą i diagnostyką samochodową.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz obiektów sezonowych, obsługujących usługi gastronomii.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

5. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów o symbolach od 1MNW-MNB do 6MNW-MNB:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.

6. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów o symbolach od 7MNW-MNB do 9MNW-MNB:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;

- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 5 oraz uwzględnieniem ustaleń § 10 ust. 4 uchwały;
- 2) w przypadku budynków gospodarczych i garaży maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
- 4) geometria dachu budynków – dachy płaskie z zastrzeżeniem pkt 5 lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
- 5) dopuszcza się realizację dachów płaskich przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy 8 m dla budynków mieszkalnych oraz 4 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 6) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały.

8. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 11 uchwały.

9. W terenach o symbolach od 1MNW-MNB do 6MNW-MNB ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m², z zastrzeżeniem ust. 11.

10. W terenach o symbolach od 7MNW-MNB do 9MNW-MNB ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m², z zastrzeżeniem ust. 11.

11. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 9 i 10:

- 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 odpowiednio w ust. 9 i 10;
- 4) w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z częścią graficzną planu wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających do tego pasa drogi, jedynie w sytuacji braku możliwości spełnienia warunków określonych w ust. 9 i 10.

12. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z częścią graficzną planu oraz drogi położone poza obszarem planu z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku budowy nowych zjazdów lub przebudowy istniejących zjazdów dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, jedynie w przypadku braku możliwości innej obsługi komunikacyjnej;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS) z zachowaniem ustaleń § 17 uchwały;
- 4) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 uchwały.

13. 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 **od 1MNW-U do 15MNW-U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych oraz obiektów towarzyszących.

2. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe i administracji, rzemieślnicze, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) wyklucza się usługi handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego.

3. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej na terenach oznaczonych symbolami od 3MNW-U do 6MNW-U wyklucza się myjnie samochodowe.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz obiektów sezonowych, obsługujących usługi gastronomii.

5. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

6. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów o symbolach od 1MNW-U do 11MNW-U:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.

7. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów o symbolach od 12MNW-U do 15MNW-U:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02.

8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 6 oraz uwzględnieniem ustaleń § 10 ust. 4 uchwały
- 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 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
- 4) geometria dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie z zastrzeżeniem pkt 6 lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
- 5) geometria dachu budynków usługowych – dachy płaskie z zastrzeżeniem pkt 6 lub pochyłe dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy 8 m dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz 4 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 7) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały.

9. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §11 uchwały.

10. W terenach o symbolach od 1MNW-U do 11MNW-U ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m², z zastrzeżeniem ust. 12.

11. W terenach o symbolach od 12MNW-U do 15MNW-U ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m², z zastrzeżeniem ust. 12.

12. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 10 i 11:

- 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 odpowiednio w ust. 10 i 11;
- 4) w przypadku poszerzenia lub wyznaczenia terenu drogi publicznej zgodnie z częścią graficzną planu wyłącznie w zakresie działki lub działek bezpośrednio przylegających do tego pasa drogi, jedynie w sytuacji braku możliwości spełnienia warunków określonych w ust. 10 i 11.

13. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z częścią graficzną planu oraz drogi położone poza obszarem planu z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku budowy nowych zjazdów lub przebudowy istniejących zjazdów dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, jedynie w przypadku braku możliwości innej obsługi komunikacyjnej;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS) z zachowaniem ustaleń § 17 uchwały;
- 4) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 uchwały.

14. 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 od 1WS do 36WS – wody powierzchniowe śródlądowe, rozumiane jako rowy odwadniające.

2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 37WS do 42WS – wody powierzchniowe śródlądowe**, rozumiane jako sztuczne zbiorniki wodne - stawy.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu wody w rowach;
- 2) nakaz utrzymania rowów w formie otwartej za wyjątkiem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna długość zabudowy rowu w celu realizacji obiektu mostowego lub przepustu – 6 m, z następującymi zastrzeżeniami:
 - a) dla jednej działki budowlanej można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust,
 - b) dla zespołu działek budowlanych, obsługiwanych przez ten sam dojazd, można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, wskazanych z częścią graficzną na planu, bezpośrednio lub poprzez tereny budowlane.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDZ i 2KDZ – droga zbiorcza**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury.

2. W terenach o symbolach 1KDZ i 2KDZ ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenach o symbolach 1KDZ i 2KDZ zgodnie z częścią graficzną planu.

4. Dla terenów o symbolach 1KDZ i 2KDZ 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 **KDL – droga lokalna**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury.

2. W terenie o symbolu KDL ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu o symbolu KDL zgodnie z częścią graficzną planu.

4. Dla terenu drogi o symbolu KDL 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 **od 1KDD do 10KDD – droga dojazdowa**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi 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 terenach, o których mowa w ust. 1, zgodnie z częścią graficzną planu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami **od 1KR do 3KR komunikacja drogowa wewnętrzna**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, 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, o których mowa w ust. 1, zgodnie z częścią graficzną planu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

