

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
pn. „Majdan – Góraszka Bis”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 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) oraz uchwałą nr 130.LVII.2022 Rady Gminy Wiązowna z dnia 29 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Majdan – Góraszka Bis”, zmienioną uchwałą nr 79.XXVIII.2026 Rady Gminy Wiązowna z dnia 25 sierpnia 2026 r., stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna” zatwierdzonego uchwałą nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., zmienionego uchwałami: nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia Ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Majdan – Góraszka Bis”, zwany dalej „planem”.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wskazaną na 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 niepełnosprawnych;
- 3) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie liczbowo-literowe lub literowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie, a liczby kolejny teren z danego rodzaju przeznaczenia;

- 4) usługach – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności, o ewentualnej maksymalnej uciążliwości zamykającej się w granicach terenu inwestycji, której celem jest wytwarzanie dóbr niematerialnych lub dóbr materialnych metodami nie przemysłowymi, (tzn. bez użycia zaawansowanych technologicznie maszyn służących masowej produkcji);
- 5) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na 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) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
- 6) strefa szczególnego zagospodarowania;
- 7) strefa ograniczenia zabudowy.

2. Oznaczenia graficzne występujące na części graficznej planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, udział powierzchni zabudowy, 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią a także terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

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

- 1) 1MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 4) 1US-UK – teren zabudowy usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki;
- 5) 1L – teren lasu;
- 6) 1U, 2U, 3U, 4U, 5U – tereny usług;
- 7) 1KDS – teren drogi ekspresowej;
- 8) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL – tereny drogi klasy lokalnej;
- 9) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD – tereny drogi klasy dojazdowej;
- 10) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 8 i 9 stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 stanowi granice terenów rozmieszczenia 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. 1. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w terenach 1MNW-MNB, 1MNW, 2MNW, 8MNW, 10MNW, 1MNW-U, dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

2. Zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenów, dopuszczając jej:

- 1) nadbudowę, przebudowę i remont;
- 2) rozbudowę, pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 7. W zakresie formy i kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, żółci, szarości i beżu oraz w odcieniach wynikających ze stosowania na elewacjach materiałów takich jak drewno, cegła i kamień w ich naturalnych barwach;
- 2) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym;
- 3) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin oraz dachy solarne;
- 4) nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach koloru: brązowego, ciemnozielonego, czerwonego, grafitowego, z wyłączeniem dachów, o których mowa w pkt 3;
- 5) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów, przy czym zakaz ten nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia i cegły.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

3. 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.

4. Ustala się oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów:

- 1) MNW-MNB i MNW – jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNW-U – jako terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

6. Ustala się sposób gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Wiązowna.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Wyznacza się strefę szczególnego zagospodarowania, zgodnie z częścią graficzną planu, obejmującą przestrzeń zlokalizowaną pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a odległością 32,5 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego.

2. Wyznacza się granice stref kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500, dla budynków mieszkalnych i dla budynków niemieszkalnych, zgodnie z częścią graficzną planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne.

3. Ustala się strefę 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.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 1MNW-MNB, 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW – 1000 m²;
- 2) 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, US-UK, 1U, 2U – 1500 m²;
- 3) 3U, 4U, 5U – 2000 m².

3. Ustala się minimalny front działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 1MNW-MNB, 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW – 20 m;
- 2) 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, US-UK, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U – 25 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 75 do 105 stopni.

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

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi oznaczone symbolami: 1KDS, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;
- 2) drogi wskazane w pkt 1, zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych 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 obsługujące maksymalnie 4 działki.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

- 1) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych – na powierzchni terenu lub w garażu;
- 2) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) zabudowy usługowej obejmującej obiekty handlowe – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla zabudowy usługowej, obejmującej hotele i inne obiekty zamieszkania zbiorowego – 3 stanowiska na każde kolejne 10 miejsc noclegowych,
 - d) dla zabudowy usługowej obejmującej pozostałe obiekty – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się budowę nowych oraz zachowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg oznaczone symbolami 1KDS, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 1KR.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w pozostałych terenach pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów, zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

- 1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 100 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

- 1) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.

6. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych 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 biopłyny.

8. W zakresie sieci gazowej:

- 1) ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 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.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej**.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia i stanowiska postojowe.

3. 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.

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

5. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% działki budowlanej;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i budowli – 10 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
- 4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m² z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 5:
 - a) pod drogę wewnętrzną,
 - b) pod urządzenia infrastruktury technicznej
 - c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 5,
 - d) 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 pkt 5;
- 7) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z częścią graficzną planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia i stanowiska postojowe.

3. 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.

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

5. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25% działki budowlanej;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,50.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i budowli – 10 m;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży – 5 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
 - 4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m² z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 5:
 - a) pod drogę wewnętrzną,
 - b) pod urządzenia infrastruktury technicznej
 - c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 5,
 - d) 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 pkt 5;
 - 7) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z częścią graficzną planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu;
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1MNW-U** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa.

2. Ustala się przeznaczenie wykluczone dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług edukacji;
- 3) teren usług nauki;
- 4) teren usług kultu religijnego.

3. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia i stanowiska postojowe.

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

5. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% działki budowlanej;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60;

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych – 12 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, budowli – 10 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
- 5) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 12° do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m² z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 6:
 - a) pod drogę wewnętrzną,
 - b) pod urządzenia infrastruktury technicznej
 - c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 6,
 - d) 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 pkt 6;
- 8) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z częścią graficzną planu.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 2MNW-U, 3MNW-U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa.

2. Ustala się przeznaczenie wykluczone dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług edukacji;
- 3) teren usług nauki;
- 4) teren usług kultu religijnego.

3. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia i stanowiska postojowe.

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

5. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% działki budowlanej;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60;

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych – 12 m;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i budowli – 10 m;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży – 5 m;
 - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
 - 5) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 12° do 45°;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m² z zastrzeżeniem pkt 7;
 - 7) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 6:
 - a) pod drogę wewnętrzną;
 - b) pod urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 6;
 - d) 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 pkt 6;
 - 8) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z częścią graficzną planu.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem: **US-UK – zabudowa usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków usługowych z zakresu sportu i kultury, budynków gospodarczych i budowli, boisk, urządzeń sportowych, placów zabaw i obiektów małej architektury.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia i stanowiska postojowe.

3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% działki budowlanej;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,60;

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży – 5 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych – 2;
- 4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 12° do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m² z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 5:
 - a) pod drogę wewnętrzną;
 - b) pod urządzenia infrastruktury technicznej;

- c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 5;
 - d) 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 pkt 5;
- 7) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z częścią graficzną planu.
5. 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 terenu oznaczonego symbolem: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U – zabudowa usługowa.

2. Ustala się przeznaczenie wykluczone dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 2) teren usług edukacji;
 - 3) teren usług nauki;
 - 4) teren usług kultu religijnego.
3. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia i stanowiska postojowe.
4. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% działki budowlanej;
 - 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,02;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych i budowli – 12 m;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży – 5 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych – 3;
 - 4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 12° do 45°;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z zastrzeżeniem pkt 6:
 - a) dla terenów 1U, 2U – 1500m²,
 - b) dla terenów 3U, 4U, 5U – 2000m²
 - 6) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 5:
 - a) pod drogę wewnętrzną,
 - b) pod urządzenia infrastruktury technicznej
 - c) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 5,
 - d) 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 pkt 5;
- 7) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z częścią graficzną planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem: **1L – las**.

2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem: **1KDS – droga ekspresowa** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi oraz drogowymi obiektami budowlanymi.

2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

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

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: od **1KDL do 4KDL – droga lokalna** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi oraz drogowymi obiektami budowlanymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów, 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%.

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: od **1KDD do 9KDD – droga dojazdowa** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi oraz drogowymi obiektami budowlanymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów, 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%.

§ 23. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem: **1KR – komunikacja drogowa wewnętrzna** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi oraz drogowymi obiektami budowlanymi.

2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu 1KR zgodnie z częścią graficzną planu.

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

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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