

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WIĄZOWNA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Emów
Nadwiślańczyków – Radiówek – część A”**

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 ze zm.), 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 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr 128.LVII.2022 Rady Gminy Wiązowna z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Emów Nadwiślańczyków - Radiówek”, zmienioną uchwałą nr 24.IX.2025 Rady Gminy Wiązowna z dnia 25 lutego 2025 r. oraz uchwałą nr 70.XXVII.2026 Rady Gminy Wiązowna z dnia 23 czerwca 2026 r., 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 z dnia 28 maja 2014 r., nr 127.XVI.2015 z dnia 30 października 2015 r., nr 205.LI.2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz nr 107.LIX.2018 z dnia 28 sierpnia 2018 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia Ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Emów Nadwiślańczyków – Radiówek – część A”, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

3. Załącznikami, stanowiącymi integralną część niniejszej uchwały, są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu;
- 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 rysunku planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej dla budowy budynku, z wyłączeniem:
 - a) balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji budynku,
 - c) części podziemnych budynku,

- d) elementów wejść do budynku – schodów, podestów, zadaszeń, ganków i pochylni dla niepełnosprawnych,
- 3) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie liczbowo-literowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie, a liczby kolejny teren z danego rodzaju przeznaczenia;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice 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.

2. Oznaczenia graficzne występujące w 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) 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) 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) MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) U – tereny usług;
- 3) KDG – teren drogi głównej;
- 4) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 5) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 6) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) KP – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 8) L – tereny lasów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie uzupełniające oraz przeznaczenie wykluczane.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym wraz z uzbrojeniem terenu oraz towarzyszącymi im obiektów takich jak: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń, obiekty gospodarcze.

4. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4 oraz terenów lasów 2L i 3L, stanowią granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 5 stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

6. 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 lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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.

3. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 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; dopuszcza się zastosowanie innej kolorystyki, w postaci akcentu o powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni elewacji;

- 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 wegetację 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.

§ 8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zgodna z powierzchniami określonymi dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogów nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych pod budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 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. Na rysunku planu oznaczono granice następujących obszarowych form ochrony przyrody:

- 1) rezerwatu przyrody Świder;
- 2) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
- 4) otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

3. Dla terenów położonych w granicach obszarowych form ochrony przyrody, o których mowa w ust. 2 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących tych obszarów.

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. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów MNW-U – jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

8. Zakazuje się lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej niezaliczonej do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych na: terenach oznaczonych symbolami: MNW-U.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1. Na rysunku wskazano obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%; ochronę obszarów przed powodzią realizuje się poprzez ukształtowanie zagospodarowania terenów w ich zasięgu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Na rysunku wskazano granice krajobrazu priorytetowego – leśnego, z przewagą siedlisk borowych, w których uwzględniono rekomendacje wynikające z przepisów odrębnych poprzez ustalenie przeznaczenia oraz warunków zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. W części graficznej planu wskazano granice strefy ochronnej terenów zamkniętych w której ustalono przeznaczenie terenu oraz zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) drogi oznaczone symbolami 1KDG, 1KDL, 2KDL oraz 1KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;
- 2) drogi oznaczone symbolami 1KDG, 1KDL, 2KDL oraz 1KDD, zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) dopuszcza się wyznaczenie na terenach oznaczonych symbolami MNW-U i U dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu o minimalnej szerokości 5,0 m.

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 mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – 1,5 stanowiska postojowego na lokal mieszkalny,
 - c) zabudowy rekreacji indywidualnej – 1 stanowisko postojowe na każdy obiekt,
 - d) dla usług z zakresu handlu – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż jedno miejsce,

- e) dla pozostałych usług – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 60,0 m² powierzchni użytkowej w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż jedno miejsce.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej 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 oznaczone symbolami 1KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD oraz 1KR i 2KR.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w pozostałych terenach, z wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem L, 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 sanitarnej 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 sieci kanalizacji deszczowej ustala się rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
- 3) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z zainstalowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących: biomasę, biogaz, biopłyny oraz energię wiatru.

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 oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 7 pkt 3.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemów poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem, z uwzględnieniem ograniczenia § 9 ust. 8.

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 10.

Ustalenia szczegółowe.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

2. Ustala się przeznaczenie wykluczane: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego.

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: 70%;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i budowli: 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 3) geometria dachu budynków:
 - a) mieszkalnych: dachy płaskie lub pochyłe – dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
 - b) pozostałych: dachy płaskie lub pochyłe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 4) obsługę komunikacyjną zapewniają przylegające tereny: drogi lokalnej i komunikacji wewnętrznej drogowej, zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 2000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.

8. 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 terenu oznaczonego symbolem **1U**: teren usług.

2. Ustala się przeznaczenie wykluczane:

- 1) usług handlu wielkopowierzchniowego, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej, tereny usług edukacji.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków: 2;
- 3) geometria dachu budynków: dachy płaskie lub pochyłe – dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
- 4) obsługę komunikacyjną zapewniają przylegające tereny: drogi głównej, drogi lokalnej oraz komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 2000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.

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

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2U**: teren usług.

2. Ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków: 2;
- 3) geometria dachu budynków: dachy płaskie lub pochyłe – dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°;
- 4) obsługę komunikacyjną zapewniają przylegające tereny: drogi lokalnej oraz komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 2000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.

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

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1KDG**: teren drogi głównej.

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

3. Ustala się, szerokość w liniach rozgraniczających terenu od 15,5 m do 27,6 m.

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%.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **1KDL, 2KDL** : tereny dróg lokalnych.

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 symbolu:

- 1) 1KDL: od 9,0 m do 25,2 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) 2KDL: od 11,8 m do 24,1 m, z miejscowymi poszerzeniami, 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%.

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1KDD**: teren drogi dojazdowej.

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 symbolu 1KDD od 4,0 m do 15,8 m, 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 terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR**: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg, o których mowa w ust. 1:

- 1) 1KR: 8,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) 2KR: od 0,1 m do 18,5 m, z miejscowymi poszerzeniami, zgodnie z częścią graficzną planu

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

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1KP**: tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu 1KP: od 3,0 m do 7,1 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Dla terenu, 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 terenów oznaczonych symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L**,: tereny lasu.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

3. 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 11.

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.