292

302

UCHWAŁA Nr 60/VII/98
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 16 czerwca 1998 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na północ od ulicy polnej w Wiązownie.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 89 poz. 415, z późniejszymi zmianami / oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i 13 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie terytorialnym /Dz. U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r. tekst jednolity z późniejszymi zmianami/, w związku z uchwałą nr 53/VII/97 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 października 1997 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna uchwalonego uchwałą nr 25/V/94 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 maja 1994 r. /Dz.Urz. Woj. Warsz. Nr 22 poz 1913/, obszaru na północ od ulicy Polnej w Wiązownie, Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

Za zgodność z oryginałem stwierdzam

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE I ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1

1. Zatwierdza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na północ od ulicy Polnej w Wiązownie, zwany dalej planem, stanowiący zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna uchwalonego uchwałą nr 25/V/94 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 maja 1994 r. /Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 22 poz 1913/.
2. Granice obszaru wyznaczają:
   - od strony północnej: oś Kanału Boryszewskiego - rowu melioracyjnego oddzielającego sołectwa Wiązowna Gminna i Góraszka;
   - od strony zachodniej: wschodnia linia rozgraniczająca drogi krajowej nr 17 Warszawa - Lublin;
   - od strony południowej: oś ulicy Polnej;
   - od strony wschodniej: wschodnia granica działki nr 34/1.
3. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się, że wiodącymi funkcjami obszaru będą:
   - na obszarze przylegającym do drogi krajowej nr 17 Warszawa - Lublin: funkcje usługowe eksponowane przestrzennie od strony drogi krajowej nr 17;
   - na pozostałym obszarze: funkcja mieszkaniowa, z dopuszczeniem w ograniczonym zakresie funkcji usługowych.
2. Celem planu jest stworzenie podstaw formalnych dla podejmowania decyzji, prowadzących do przekształceń w zagospodarowaniu obszaru objętego planem poprzez rozwój funkcji określonych w pkt 1 i do stworzenia modelowej i harmonijnej zabudowy.
3. Ilekroć w tekście planu jest mowa o:
   a) obszarze opracowania objętym planem - należy przez to rozumieć obszar o granicach określonych w § 1;

294

b) jednostce reparcelacyjnej - należy przez to rozumieć zespół istniejących działek lub fragmentów działek, na których realizacja przewidywanego planem zainwestowania wymaga uprzedniego ich scalenia i dokonania nowego podziału;
c) liniach rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania - należy przez to rozumieć linie stanowiące granice terenów, co do których określono w planie różne sposoby i warunki zagospodarowania;
d) liniach zabudowy obowiązujących - należy przez to rozumieć linie obowiązkowego sytuowania frontów budynków;
e) liniach zabudowy nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć linie, poza którymi nie może być sytuowana zabudowa;
f) liniach zasięgów ograniczeń zainwestowania - należy przez to rozumieć linie, poza którymi nie może być realizowane zainwestowanie, którego dotyczy ograniczenie.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny o następujących rodzajach przeznaczenia, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
   a) U - usługi eksponowane przestrzennie przy drodze krajowej;
   b) M - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej w ograniczonym zakresie;
   c) Mo - osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   d) ML - zabudowy mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych o ograniczonej intensywności;
   e) RP - tereny rolne;
   f) Z - tereny zieleni wzdłuż cieku wodnego;
   g) Ku, Kp, Kx - ulice, place i ciągi piesze.
2. Ustala się przeznaczenie terenów, o których mowa w pkt 1 oraz określa się właściwy dla tego przeznaczenia zestaw warunków zabudowy i zagospodarowania terenów.

Za zgodność z oryginałem stwierdzam

§ 4

1. W uzasadnionych przypadkach - na fragmentach terenów na których realizacja przewidywanego planem zainwestowania wymaga scalenia i dokonania podziału wtórnego w obrębie zespołu istniejących działek rolnych wyznacza się "jednostkę reparcelacyjną".
2. Ustala się, że zamiar inwestowania w obrębie jednostki, o której mowa w ust. 1, wymaga uprzedniego wspólnego działania właścicieli wszystkich gruntów co najmniej w granicach tej jednostki, prowadzącego do zgodnego z ustaleniami planu przekształcenia geodezyjnego istniejącego układu działek.

§ 5

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
   a) granica obszaru objętego planem;
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania;
   c) granice działek obowiązujące;
   d) granice "jednostek reparcelacyjnych";
   e) linie zabudowy obowiązujące;
   f) linie zabudowy nieprzekraczalne;
   g) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia;
   h) linie zasięgów ograniczeń zainwestowania od linii gazociągu;
   i) linie zasięgów ograniczeń zainwestowania od elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia;

205

j) linie zasięgów ograniczeń zainwestowania od rowu melioracyjnego;
k) linie zasięgów ograniczeń zainwestowania od drogi krajowej nr 17;
l) istniejące drzewa do zachowania;
m) projektowane szpalery drzew;
n) orientacyjne usytuowanie stacji transformatorowych;
o) granice stanowisk archeologicznych;
p) orientacyjne usytuowanie oczyszczalni dla terenu B1 Mo;
q) granice gruntów leśnych.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w pkt 1:
a) orientacyjne linie podziałów wewnętrznych terenu B1 Mo wydzielające powierzchnie wewnątrzosiedlowych ciągów komunikacyjnych;
b) granice działek orientacyjne;
c) dominanty plastyczne;
d) przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV;
mają charakter postulatywny bądź informacyjny.

Za zgodność z oryginałem stwierdzam

§ 6

Plan ustala, te na całym obszarze opracowania:

1. Dopuszcza się realizację jedynie funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w Rozdziale 2, układu drogowego ulicznego według ustaleń Rozdziału 3 i elementów infrastruktury według ustaleń Rozdziału 4 niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania działek do czasu realizacji nowego zainwestowania zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w planie.
3. Dopuszcza się lokalizację nie uwzględnionych w planie obiektów infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, indywidualne systemy oczyszczania ścieków bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych.
4. Wysokości obiektów budowlanych muszą być dostosowane do przepisów szczegółowych ujętych w Rozdz. 2.
5. W przypadku realizacji kondygnacji podziemnej należy wykonać badania gruntowo - wodne.
6. Parametry nowotworzonych działek pod zabudowę - takie jak minimalna szerokość frontu działki oraz powierzchnia muszą być dostosowane do przepisów szczegółowych ujętych w Rozdziale 2.
7. Obowiązuje nakaz podłączenia wszelkich noworealizowanych lub przebudowywanych obiektów do istniejących w danym czasie zbiorczych sieci inżynieryjnych.
8. Na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczający ulic zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń drogowych, urządzeń związanych z obsługą ruchu oraz przewodów infrastruktury technicznej. Powyższy zakaz dotyczy również realizacji reklam.
9. Na działkach od strony ulic obowiązuje nakaz stosowania ogrodzeń o wysokim standardzie estetycznym (z materiałów: kamień, ceramika budowlana, drewno, stal) o wysokości maksymalnej 1,3 m, ażurowych od wysokości 0,6 m nad terenem i nawiązujących do wystroju zewnętrznego budynku.
10. Budynki lokalizowane na działkach szczególnie eksponowanych w układzie przestrzennym obszaru objętego planem (oznaczonych na rysunku planu symbolem "dominanty plastyczne") mają poprzez odpowiednie usytuowanie i formę "zamykać" osie widokowe ulic.

206

OCHRONA ŚRODOWISKA

§ 7

Ustala się następujące warunki i zasady ochrony środowiska obowiązujące na całym terenie działania planu:

1. Nie dopuszcza się wycinania drzew istniejących oznaczonych na rysunku planu oraz drzew nieowocowych na terenach zabudowy jednorodzinnej na działkach leśnych (tj. położonych na terenach MŁ) z wyjątkiem drzew uschłych oraz drzew, które zostały wskazane do usunięcia w ramach zabiegów pielęgnacyjnych przeprowadzanych po wcześniejszym uzgodnieniu z odpowiednimi służbami ochrony środowiska.
2. Wprowadza się nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej dla działek w obrębie terenów MŁ 80%, terenów U 40% oraz Mo i M - 60%.
3. Zakazuje się realizacji usług powodujących na terenach zabudowy mieszkaniowej hałas o poziomie wyższym od 40 dB w dzień i 30 dB w nocy.
4. Wprowadza się zakaz ogrzewania budynków piecami węglowymi, (nie dotyczy istniejących budynków w okresie 3 lat od roku wykonania zbiorczej sieci gazowej).
5. Zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które powodowałyby uciążliwość o zasięgu wykraczającym poza granice własne działki.

Za zgodność z oryginałem stwierdzam

OCHRONA DÓBR KULTURY

§ 8

Ustala się następujące warunki i zasady ochrony stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numeracją:

1. Wprowadza się obowiązek uzgadniania przez Urząd Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) - wszelkich działań związanych ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania terenów i planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszywa i innych związanych z robotami ziemnymi). W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na nr stanowiska - oznaczony na rysunku planu.
2. Dopuszczenie do zmiany w użytkowaniu terenów rolnych oraz realizacji planowanych inwestycji uzależnia się od przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych:
   a) wyprzedzających zamierzone zmiany w użytkowaniu terenu i działania inwestycyjne;
   b) obejmujących stały nadzór archeologiczny przy wszystkich robotach ziemnych związanych z planowanym działaniem inwestycyjnym.

   Przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie od maja do września. Koszt powyższych prac ponoszą strony określone w przepisach szczegółowych.

ZASIĘGI OGRANICZEŃ ZAINWESTOWANIA STREFY UCIĄŻLIWOŚCI I STREFY OCHRONNE

§ 9

1. W przypadkach uzasadnionych sytuacjami szczególnymi na fragmentach terenów, o których mowa w § 3, wprowadza się lokalne ograniczenia zainwestowania, wywołane przez czynniki o charakterze kolizyjnym w stosunku do niego.

2. Ustala się następujące sytuacje szczególne skutkujące lokalnymi ograniczeniami zainwestowania, o których mowa w pkt 1, oraz zasięgi tych ograniczeń:
   a) położenie terenu w strefie uciążliwości hałasowej drogi krajowej nr 17 wg ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna - 80 metrów od krawędzi jezdni drogi;
   b) położenie terenu w strefie szkodliwego oddziaływania projektowanej elektroenergetycznej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV - 20 metrów od osi linii;
   c) położenie terenu w strefach ochronnych gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 500 - 35 metrów od gazociągu dla zabudowy mieszkalnej, 25 metrów dla jakiejkolwiek zabudowy;
   d) położenie terenu w pasie przylegającym do rowu melioracyjnego (Kanału Boryszewskiego), biegnącego po terenach E_1 Z i E_2 Z.-12 metrów od brzegu rowu.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów objętych zasięgami ograniczeń zainwestowania:
   a) Budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi, lokalizowane w zasięgu strefy, o której mowa w pkt 2a, powinny być projektowane z uwzględnieniem specjalnych zabezpieczeń przeciwhałasowych wynikających z przepisów szczególnych i norm polskich.
   b) W strefie, o której mowa w pkt 2b, obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, w tym obiektów tymczasowych.
   c) W strefach, o których mowa w pkt 2c, obowiązują przepisy zawarte w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe /Dz. U. Nr 45 z dnia 26 lipca 1989 r./, w tym między innymi:
      - w strefie 25 metrów od gazociągu obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiego rodzaju obiektów kubaturowych, w tym obiektów tymczasowych;
      - w strefie 35 metrów od gazociągu obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych.
   d) W pasie, o którym mowa w pkt 2d. obowiązuje zakaz realizacji zabudowy.

§ 10

Za zgodność z oryginałem stwierdzam

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według przepisów odnoszących się do poszczególnych terenów, o których mowa w § 3 pkt 1 wyodrębnionych na rysunku planu. Przepisy te zgromadzone są w rozdziale 2, z wyjątkiem przepisów dotyczących terenów komunikacji i elementów układu ulicznego, zebranych w rozdziale 3.

Rozdział 2
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE
DOTYCZĄCE WARUNKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania oraz podziałów geodezyjnych dla poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu:

§ 11

A1 U Tereny usług eksponowanych przestrzennie przy drodze krajowej nr 17.

1. Ustala się, że podstawowe przeznaczenie terenu stanowią usługi o profilach i formach odpowiadających szczególnemu tj. eksponowanemu przestrzennie położeniu przy drodze krajowej nr 17.
2. Zezwala się na zagospodarowanie terenów wyłącznie obiektami usługowymi o następujących profilach:
   - handlowym - tylko handel detaliczny;

298

- biurowym;
- administracyjnym;
- gastronomicznym;
- hotelarskim;
- wystawienniczym.

3. Dopuszcza się realizację w ograniczonym zakresie programu mieszkaniowego jako towarzyszącego funkcji usługowej - w ilości 2 mieszkań na obiekt (działkę).
4. Ustala się obowiązek przedstawiania wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu koncepcji programowo - przestrzennej planowanej inwestycji.
5. Ustala się, że całość terenu A1 U stanowi "jednostkę reparcelacyjną, o której mowa w § 4.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek wynoszącą 2000 m².
7. Warunkiem dopuszczenia realizacji zabudowy usługowej jest wyposażenie jej w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz w przypadku, gdy wystąpi taka konieczność w urządzenia do neutralizacji ścieków ropopochodnych.
8. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków, przy czym muszą być spełnione warunki sanitarne określone przepisami szczególnymi.
9. Ustala się nieprzekraczalne parametry zabudowy i zainwestowania działki:
   - maksymalny procent zabudowy powierzchni działki obiektami kubaturowymi - 50%;
   - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2 + poddasze, podziemnych - 1;
   - maksymalna wysokość zabudowy -15 m (od poziomu terenu do kalenicy dachu budynku).
10. Obowiązuje wymóg utworzenia szpaleru drzew wzdłuż linii rozgraniczającej ulic 5 Ku i 6 Ku.
11. Dla nowo wznoszonych budynków ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu:
    - w odległości 23 m od linii rozgraniczającej ulicy 1 Ku,
    - w odległości 5 m od linii rozgraniczających pozostałych ulic.

Za zgodność z oryginałem stwierdzam

§ 12

A 2 ÷ 7 M Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej w ograniczonym zakresie.

1. Ustala się, że podstawowe przeznaczenie terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, ewentualnie bliźniacza.
2. Realizację funkcji usługowej (jako towarzyszącej funkcji mieszkaniowej) dopuszcza się wyłącznie na działkach przy wyodrębnionym w planie placu 15 KP.
3. Program usługowy w obrębie działek, o których mowa w pkt 2, należy realizować wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych.
4. Ustala się minimalną szerokość frontu działki (tj. boku działki od strony ulicy lub placu) wynoszącą 20 m, przy czym przepis ten nie dotyczy działek skrajnych.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek wynoszącą 800 m².
6. Ustala się, że tereny A2 M, A4 M, A5 M, A6 M, 6 KU, 7 KU,15 KP stanowią "jednostkę reparcelacyjną", o której mowa w § 4.
7. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków, przy czym muszą być spełnione warunki sanitarne określone przepisami szczególnymi.
8. Ustala się nieprzekraczalne parametry zabudowy:
   - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2 + poddasze, podziemnych - 1;
   - maksymalna wysokość zabudowy -12 m (od powierzchni terenu do kalenicy dachu budynku).

2 9 9

9. Ustala się, że garaże mogą być realizowane na działkach wyłącznie w pasach, których granice przebiegają 1,5 m od linii rozgraniczających ulic oraz wzdłuż linii wyznaczonych tylnymi elewacjami budynków mieszkalnych.
10. Przy realizacji garażu obowiązuje wymóg nawiązania do wystroju architektonicznego budynku mieszkalnego.
11. Obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych.
12. Dla nowo wznoszonych budynków z wyjątkiem sytuacji opisanej w pkt 10 ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu:
    - w odległości 3 m od linii rozgraniczających ulicy 7 KU,
    - w odległości 5 m od linii rozgraniczających pozostałych ulic.

Za zgodność z oryginałem stwierdzam

§ 13

A8 RP Tereny rolne.

1. Ustala się produkcję rolniczą jako podstawowe przeznaczenie terenu i znajdującego się na nim zainwestowania.
2. Zezwala się na realizację zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej wyłącznie jako stanowiącej zaplecze dla produkcji rolniczej.
3. Zakazuje się realizacji obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt oraz produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska.
4. Zabrania się budowy szklarni ogrzewanych paliwem stałym.
5. Dopuszcza się ogrzewanie paliwem stałym obiektów istniejących w okresie nie dłuższym niż 5 lat od dnia uchwalenia planu.
6. Dopuszcza się podziały wtórne na działki o powierzchniach nie mniejszych niż 3000 m².
7. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną stanowiącą minimum 30% powierzchni działki. Na pozostałej powierzchni zabudowa siedliskowa nie może przekroczyć 15% powierzchni działki.
8. Ustala się nieprzekraczalne parametry zabudowy:
    - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2 + poddasze, podziemnych - 1;
    - maksymalna wysokość zabudowy -12 m (od powierzchni terenu do kalenicy dachu budynku).
9. Dla nowo wznoszonych budynków ustala się wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic.

§ 14

B1 MO Teren osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Ustala się, że podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiąca osiedle wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym, wspólnie użytkowanymi terenami zielonymi o funkcji rekreacyjno - sportowej (na terenie wyrobiska po żwirowni i nisko położonych terenów nad Kanałem Boryszewskim) oraz rezerwą terenu pod lokalną oczyszczalnię ścieków przewidzianą do obsługi osiedla.
2. Przed rozpoczęciem działalności inwestycyjnej ustala się wymóg zatwierdzenia podziału całego terenu na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydanej w oparciu o opracowaną przez właściciela koncepcję zagospodarowania terenu osiedla.
3. Realizację funkcji usługowej (jako towarzyszącej funkcji mieszkaniowej) dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do wyznaczonych w planie ulic 3 KU i 4 KU oraz na działkach wskazanych w koncepcji osiedla, o której mowa w pkt 2.

209
216

4. Program usługowy w obrębie działek, o których mowa w pkt 3, należy realizować wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek wynoszącą 800 m², w przypadku realizacji zbiorczego systemu odprowadzania i unieszkodliwienia ścieków powierzchnia ta może być zmniejszona do 600m².
6. Ustala się minimalna szerokość frontu działki (tj. boku działki od strony ulicy lub placu) wynosząca 20 m, przy czym przepis ten nie dotyczy działek skrajnych.
7. Ustala się nieprzekraczalne parametry zabudowy:
   - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2 + poddasze, podziemnych - 1;
   - maksymalna wysokość zabudowy -12 m (od powierzchni terenu do kalenicy dachu budynku).
8. Ustala się, że garaże mogą być realizowane na działkach wyłącznie w pasach, których granice przebiegają 1,5 m od linii rozgraniczających ulic oraz wzdłuż linii wyznaczonych tylnymi elewacjami budynków mieszkalnych.
9. Przy realizacji garażu obowiązuje wymóg nawiązania do wystroju architektonicznego budynku mieszkalnego.
10. Obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych.
11. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających: ulicy jezdnej z rowem odwadniającym: -10 m, ulicy jezdnej przy zastosowaniu innych rozwiązań odwodnienia do 8 m, ciągu pieszego - 5 m.
12. Ustala się obowiązek zachowania przejścia pieszego w zagłębieniu po dawnej żwirowni, z przeznaczeniem na zieleń do użytku wspólnego mieszkańców osiedla, o szerokości minimum 3 m, łączącego ulicę 4 KU z terenem E2 Z.
13. Ustala się miejsca głównych włączeń ulic układu osiedlowego do zewnętrznego układu komunikacyjnego:
   - na przedłużeniu ulicy 11 KU,
   - od strony placu 15 KP.
14. Od strony ulic 3 KU i 4 KU ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu w odległości 5 m od linii rozgraniczających tych ulic.

Za zgodność z oryginałem
stwierdzam

§ 15

C1 ÷ 3 M Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej w ograniczonym zakresie.

1. Ustala się, że podstawowe przeznaczenie terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, ewentualnie bliźniacza.
2. Realizację funkcji usługowej (jako towarzyszącej funkcji mieszkaniowej) dopuszcza się wyłącznie na działkach przylegających do ulic 2 KU, 3 KU, 4 KU.
3. Program usługowy w obrębie działek, o których mowa w pkt 2, należy realizować wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych.
4. Ustala się minimalną szerokość frontu działki (tj. boku działki od strony ulicy lub placu) wynoszącą 20 m, przy czym przepis ten nie dotyczy działek skrajnych.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek wynoszącą 800 m².
6. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków, przy czym muszą być spełnione warunki sanitarne określone przepisami szczególnymi.
7. Ustala się nieprzekraczalne parametry zabudowy:
   - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2 + poddasze, podziemnych - 1;
   - maksymalna wysokość zabudowy -12 m (od powierzchni terenu do kalenicy dachu budynku).

2 1 1

8. Ustala się, że garaże mogą być realizowane na działkach wyłącznie w pasach, których granice przebiegają 1,5 m od linii rozgraniczających ulic oraz wzdłuż linii wyznaczonych tylnymi elewacjami budynków mieszkalnych.
9. Przy realizacji garażu obowiązuje wymóg nawiązania do wystroju architektonicznego budynku mieszkalnego.
10. Obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych.
11. Dla nowo wznoszonych budynków ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy od strony ulic, wyznaczone na rysunku planu - w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic.

§ 16

C4 ML Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych o ograniczonej intensywności.

Ustala się, że podstawowe przeznaczenie terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o ograniczonej intensywności na działkach leśnych.

1. Ze względu na istniejące w granicach terenu grunty leśne (oznaczone na rysunku planu), nie posiadające w momencie uchwalenia planu zgód na zmianę przeznaczenia na cele inwestycyjne, ustala się, że są one gruntami niebudowlanymi. Wszelkie zainwestowanie kubaturowe na tych gruntach wymaga uprzedniego uzyskania w/w zgód.
2. Ustala się, że każda z działek może być zabudowana wyłącznie jednym budynkiem mieszkalnym.
3. Obowiązuje zakaz realizacji jakiegokolwiek zainwestowania o funkcji innej niż mieszkaniowa.
4. Ustala się minimalną szerokość frontu działki (tj. boku działki od strony ulicy 11 Ku) wynoszącą 35 m z zachowaniem dojazdu do działek położonych w głębi terenu.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek wynoszącą 1400 m^2. Do powyższej powierzchni nie wlicza się fragmentów gruntów leśnych.
6. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków, przy czym muszą być spełnione warunki sanitarne określone przepisami szczególnymi.
7. Ustala się nieprzekraczalne parametry zabudowy i zainwestowania działki:
   - maksymalny procent zabudowy powierzchni działki obiektami kubaturowymi - 15%;
   - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2 + poddasze, podziemnych - 1;
   - maksymalna wysokość zabudowy -12 m (od powierzchni terenu do kalenicy dachu budynku).
8. Ustala się, że garaże mogą być realizowane na działkach wyłącznie w pasach, których granice przebiegają 1,5 m od linii rozgraniczających ulic oraz wzdłuż linii wyznaczonych tylnymi elewacjami budynków mieszkalnych.
9. Przy realizacji garażu obowiązuje wymóg nawiązania do wystroju architektonicznego budynku mieszkalnego.
10. Obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych.
11. Dla nowo wznoszonych budynków ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic.

§ 17

Za zgodność z oryginałem stwierdzam

D1 ÷ 2 RP Tereny rolne.

1. Ustala się produkcję rolniczą jako podstawowe przeznaczenie terenu i znajdującego się na nim zainwestowania.
2. Zezwala się na realizację zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej tylko, jeżeli stanowić będzie zaplecze dla produkcji rolniczej.

3. Zakazuje się realizacji obiektów hodowlanych i produkcyjnych powodujących uciążliwości (np. obór, kurników, pieczarkarni itp.).
4. Dopuszcza się budowę szklarni ogrzewanych wyłącznie gazem.
5. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów wtórnych istniejących działek.
6. Powierzchnia zabudowana innymi niż szklarnie obiektami kubaturowymi nie może przekroczyć 15% powierzchni działki.
7. Ustala się nieprzekraczalne parametry zabudowy:
   - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych bud. mieszkalnych - 2 + poddasze, podziemnych - 1;
   - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych bud. gospodarczych hodowlanych, itp. - 1;
   - maksymalna wysokość zabudowy - 12 m (od powierzchni terenu do kalenicy dachu budynku).
8. Dla nowo wznoszonych budynków ustala się wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic.

§ 18

Za zgodność z oryginałem stwierdzam

D3 ÷ 5 M Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej w ograniczonym zakresie.

1. Ustala się, że podstawowe przeznaczenie terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o charakterze willowym.
2. Realizację funkcji usługowej (jako towarzyszącej funkcji mieszkaniowej) dopuszcza się wyłącznie na działkach przy wyodrębnionym w planie placu 16 KP i ulicy 2 KU.
3. Program usługowy w obrębie działek, o których mowa w pkt 2, należy realizować wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych.
4. Ustala się minimalną szerokość frontu działki (tj. boku działki od strony ulicy lub placu) wynosząca 20 m, przy czym przepis ten nie dotyczy działek skrajnych.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek wynoszącą 1000 m².
6. Ustala się, że tereny D3 M, D4 M, D5 M, 14 KU, 16 KP,17 KX stanowią "jednostkę reparcelacyjną", o której mowa w § 4.
7. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków, przy czym muszą być spełnione warunki sanitarne określone przepisami szczególnymi.
8. Ustala się nieprzekraczalne parametry zabudowy:
   - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2 + poddasze, podziemnych - 1;
   - maksymalna wysokość zabudowy -12 m (od powierzchni terenu do kalenicy dachu budynku).
9. Ustala się, że garaże mogą być realizowane na działkach wyłącznie w pasach, których granice przebiegają 1,5 m od linii rozgraniczających ulic oraz wzdłuż linii wyznaczonych tylnymi elewacjami budynków mieszkalnych.
10. Przy realizacji garażu obowiązuje wymóg nawiązania do wystroju architektonicznego budynku mieszkalnego.
11. Obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych.
12. Dla nowo wznoszonych budynków ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic i placu.
13. Wprowadza się obowiązek uzgadniania przez Urząd Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) działań związanych z planowanymi inwestycjami w obrębie oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 8. Dopuszczenie do zmian w użytkowaniu terenów oraz realizacji planowanych inwestycji uzależnia się od przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 19

E1 ÷ 2 Z Tereny zieleni wzdłuż cieku wodnego.

1. Ustala się, że podstawowe przeznaczenie terenów stanowi naturalna zieleń niska wraz z ciekiem wodnym (Kanałem Boryszewskim).
2. Ustala się szerokość przeznaczonego pod zieleń pasa wynoszącą 4 m od krawędzi cieku.
3. Obowiązuje zakaz realizacji zainwestowania niezwiązanego z konserwacją cieku wodnego.

Rozdział 3
PRZEPISY DOTYCZĄCE UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

§ 20

Dla obsługi zainwestowania, realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenów na obszarze objętym planem, ustala się:

1. Układ następujących dróg, ulic i ciągów pieszych, pod przebiegi których przeznacza się pasy terenu określone na rysunku planu oraz określa się szerokość tych pasów w liniach rozgraniczających:
   - ulicy 1 KU o szerokości 14 m w liniach rozgraniczających, stanowiącej fragment drogi odbarczeniowej trasy Warszawa - Lublin (drogi krajowej nr 17) obsługującej ruch lokalny na odcinku od miejscowości Wiązowna do wsi Zakręt po realizacji drugiej jezdni drogi krajowej;
   - ulicy lokalnej 2 KU (ulicy Polnej) o szerokości w liniach rozgraniczających 12m;
   - ulicy lokalnej 3 KU o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, łączącej wieś Majdan z Wiązowną;
   - ulicy lokalnej 4 KU o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, łączącej place 15 KP i 16 KP, stanowiącej kompozycyjną oś obszaru objętego planem;
   - ulicy dojazdowej 5 KU o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m;
   - ulic dojazdowych 6 ÷ 7 Ku o szerokościach w liniach rozgraniczających 10m;
   - ulicy dojazdowej 8 KU o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m;
   - ulicy dojazdowej 9 KU o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m;
   - ulicy dojazdowej 10 KU o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m;
   - ulicy dojazdowej 11 KU o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m;
   - ulicy dojazdowej 12 KU o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, stanowiącej kompozycyjną oś obszaru objętego planem;
   - ulicy dojazdowej 13 KU o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m;
   - ulicy dojazdowej 14 KU o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m;
   - ciągu pieszego 17 KX o szerokości w liniach rozgraniczających 5 m, łączącego ulicę 14 KU z placem 16 KP;
2. Układ placów 15 KP i 16 KP, stanowiących wspólnie użytkowaną przestrzeń publiczną pod które przeznacza się tereny określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Za zgodność z oryginałem stwierdzam

§ 21

Ulicom o których mowa w § 20 nadaje się następujące nazwy:

- ulicy 1 KU - nazwę ulicy Wilgi;
- ulicy 3 KU - nazwę ulicy Żurawiej;
- ulicom 4 KU, 12 KU wraz z 15 KP, 16 KP i 17 KX - nazwę ulicy Słowiczej;
- ulicy 5 KU - nazwę ulicy Pustułki;

- ulicy 6 Ku - nazwę ulicy Kruczej;
- ulicy 7 Ku - nazwę ulicy Zięby;
- ulicy 8 Ku - nazwę ulicy Wroniej;
- ulicy 9 Ku - nazwę ulicy Sokolej;
- ulicom 10 Ku i 13 Ku - nazwę ulicy Przepiórki;
- ulicy 11 Ku - nazwę ulicy Sójki;
- ulicy 14 Ku - nazwę ulicy Bocianiej.

§ 22

1. Pełny program parkingowy dla poszczególnych obiektów powinien być zapewniony na działkach własnych (poza wyjątkiem o którym mowa w pkt 2), w ilości:
   - 2 stanowiska / budynek mieszkalny - dla zabudowy meszkaniowej jednorodzinnej,
   - 30 stanowisk / 1000 m² p. u. - dla zabudowy usługowej oraz usług wbudowanych w budynki mieszkalne.
2. Dopuszcza się realizację programu parkingowego dla usług lokalizowanych na działkach przylegających do placów 15 Kp i 16 Kp w obrębie tych placów.
3. Dopuszcza się parkowanie wzdłuż ulic.
4. Ustala się, że minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni ulic lokalnych wynosi 6 m.
5. Wprowadza się obowiązek uzgadniania przez Urząd Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) działań związanych z planowanymi inwestycjami drogowymi w obrębie oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 8.

Za zgodność z oryginałem
stwierdzam

Rozdział 4
PRZEPISY DOTYCZĄCE ZASAD UZBROJENIA TERENU

§ 23

1. Ustala się, że wszystkie przewody zbiorczych systemów infrastruktury technicznej będą prowadzone w pasach drogowych.
2. Wprowadza się obowiązek uzgadniania przez Urząd Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) działań związanych z prowadzeniem sieci uzbrojenia w obrębie oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8.

§ 24

Zaopatrzenie w wodę:

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę całego zainwestowania na obszarze objętym planem ze zbiorczej sieci wodociągowej.
2. Ustala się, że woda dostarczana będzie z istniejących w ul. Polnej (ulicy 2 Ku) i we wsi Góraszka przewodów wodociągowych.
3. Dostarczenie wody do każdego z przewidywanych odbiorców wymaga budowy rozdzielczej sieci wodociągowej na obszarze objętym planem.

§ 25

Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

1. Ustala się docelowo zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji zbiorczej.
2. Do czasu realizacji urządzeń (przewodów i przepompowni) niezbędnych do odprowadzania ścieków do w systemie zbiorczym ustala się:
   a) na terenach zabudowy jednorodzinnej ML, M, RP oraz usług U dla działek istniejących przyjmuje się jako tymczasowe rozwiązanie odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki;
   b) dla terenu B1 Mo osiedla zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odprowadzanie ścieków sanitarnych do lokalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na tym terenie. Odbiornikiem oczyszczonych wód z oczyszczalni może być - po uzyskaniu przez inwestora uzgodnień wymaganych przepisami szczególnymi - Kanał Boryszewski.
3. Ustala się, że realizacja nowych obiektów kubaturowych na nowo wydzielonych działkach będzie możliwa równolegle z realizacją zbiorczej kanalizacji sanitarnej lub lokalnej oczyszczalni ścieków obsługującej w/w obiekty.
4. Odprowadzenie ścieków w systemie zbiorczym lub w systemie lokalnych oczyszczalni wymaga budowy rozdzielczej sieci kanalizacyjnej na obszarze objętym planem.

§ 26

Odprowadzenie wód deszczowych:

1. Ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych z ulic o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i większej oraz z placów do rowów przyulicznych.
2. Dopuszcza się realizację lokalnych systemów kanalizacji deszczowej. Ustala się, że w takim przypadku odbiornikiem wód opadowych będzie Kanał Boryszewski. Wody opadowe z terenów usług przed zrzutem musza być podczyszczone.
3. Ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych z dachów budynków, z chodników, podjazdów i parkingów w obrębie działek, oraz z jezdni ulic drugorzędnych (nie wymienionych w pkt 1) na powierzchnie zielone.

§ 27

Za zgodność z oryginałem stwierdzam

Ogrzewanie:

1. Ustala się zasadę zaopatrywania planowanego zainwestowania w energię cieplną z indywidualnych źródeł energii.
2. Ustala się, że źródłami energii cieplnej, o których mowa w pkt 1, mogą być wyłącznie:
   - piece gazowe lub olejowe,
   - urządzenia elektryczne,
   - inne urządzenia ekologiczne (kolektory słoneczne, pompy ciepła, itp.).

§ 28

Zaopatrzenie w gaz:

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia całego planowanego zainwestowania w gaz ze zbiorczej sieci gazowej średniego ciśnienia.
2. Ustala się, że źródłem zasilania będzie istniejąca w miejscowości Wiązowna i wsi Góraszka sieć gazowa średniego ciśnienia.
3. Dostarczenie gazu do każdego z przewidywanych odbiorców wymaga budowy sieci gazociągów rozdzielczych na obszarze objętym planem.

§ 29

Zasilenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic:

1. Ustala się zasadę zasilania w energię elektryczna obszaru objętego planem z istniejącej we wsi Góraszka i miejscowości Wiązowna sieci średniego napięcia 15 kV.
2. Dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców wymaga rozbudowy sieci średniego napięcia, budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz budowy kablowej sieci niskiego napięcia na obszarze objętym planem.
3. Ustala się orientacyjne usytuowanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV - do uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydawanych dla terenów (działek), w obrębie których je wyznaczono.
4. Dopuszcza się sytuowanie i realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV poza wskazanymi na rysunku, bez konieczności zmiany niniejszego planu, jeżeli okaże się to konieczne do prawidłowego zaopatrzenia w energię elektryczna przewidywanego na obszarze planu zainwestowania.

§ 30

Telekomunikacja:

1. Ustala się, że przewidywane na obszarze planu zainwestowanie wyposażone będzie w sieć telekomunikacyjną obsługiwaną z centrali CA "Wiązowna".
2. Zapewnienie obsługi telekomunikacyjnej planowanemu zainwestowaniu wymaga budowy telefonicznej sieci rozdzielczej na obszarze objętym planem.

§ 31

Usuwanie nieczystości:

1. Ustala się zasadę wywozu odpadków stałych sposobem zorganizowanym - z obszaru objętego planem - na tereny składowania, przeróbki lub spalania nieczystości, znajdujące się poza tym obszarem.
2. Ustala się zasadę wywozu nieczystości płynnych z bezodpływowych zbiorników na ścieki do istniejących oczyszczalni ścieków.

Za zgodność z oryginałem stwierdzam

Rozdział 5
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 32

Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko.

§ 33

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszego planu:

1. Dla całego obszaru objętego planem stawkę procentową określa się w wysokości 15%.
2. Zgodnie z art. 36 ust. 5 w/w ustawy opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości obliczoną zgodnie z ustaloną w pkt 1 stawką pomniejsza się o wartość poniesionych przez właściciela nieruchomości, przed dniem jej zbycia nakładów na drogi. Rozliczeniu podlegać będzie kwota odszko-

dowania za drogi przekazane przez właściciela gminie w drodze darowizny lub za symboliczną złotówkę. Wartość gruntu wyceniona będzie zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 34

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiązowna zatwierdzonego Uchwałą nr 25/V/94 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 maja 1994 r.

§ 35

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego i podziałów geodezyjnych wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 36

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wiązowna.

§ 37

Uchwała wymaga ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego oraz zamieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

§ 38

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Wiązowna

mgr Roman Zdunik

Za zgodność z oryginałem
stwierdzam