Uchwała Nr 178/XVII/99
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 14 października 1999 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów B i C, położonych na północ od ul. Turystycznej w miejscowości Wiązowna Gmina Wiązowna

Na podstawie:
- art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U z 1999r. Nr 15 poz. 139),
- art. 18 ust. 2 pkt. 5; art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, z późn. zm.),

w związku z uchwałami Nr 25/IV/97 z dnia 24 czerwca 1997 r., Nr 49/VI/97 z dnia 29 sierpnia 1997 r. Nr 50/V/98 z dnia 8.06.1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Wiązowna Kościelna, zamkniętego w obrębie dróg oznaczonych symbolami 17.TDu, 17b.KD, 19a.TDu i 19b.KD",

Rada Gminy Wiązowna uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wiązownie na północ od ul. Turystycznej w zakresie określonym w § 5 niniejszej uchwały.
2. Plan uchwala się dla obszarów B i C, w granicach ustalonych na załączniku Nr 1 do uchwały, stanowiącym rysunek planu sporządzony w skali 1:1.000.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§2
WYJAŚNIENIE UŻYWANYCH POJĘĆ

1.Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **uchwale**	należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wiązowna w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wiązownie na północ od ul. Turystycznej.
2) **ustawie**	należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
3) **tekście planu lub ustaleniach planu**	należy przez to rozumieć przepisy prawa miejscowego, obejmujące treść § 2-17 uchwały.
4) **rysunku planu**	należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000 i stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, zatwierdzany dla obszarów B i C.
5) **planie**	należy przez to rozumieć ustalenia uchwały, obejmujące zapisy tekstu planu i rysunku planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
6) **granicach planu obszarze objętym planem lub obszarze opracowania**	należy przez to rozumieć obszar określonych w § 5 ust. 1 tekstu planu.
7) **funkcji lub przeznaczeniu**	należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze - z wykluczeniem funkcji lub przeznaczeń tereno-

	wych nie dopuszczonych do realizacji ustaleniami planu.
8) **liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub przeznaczeniu**	należy przez to rozumieć linie stanowiące granice terenów, co do któ rych określono w planie różne sposoby i warunki zagospodarowania.
9) **preferencji**	należy przez to rozumieć preferowany sposób zagospodarowania obsza ru lub wydzielenia planistycznego, nie wykluczający innych rozwiązar niesprzecznych z planem lub przepisami szczególnymi. Kolejność zapi su symboli literowych na rysunku planu oznacza, która z funkcji jes preferowana.
10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy**	należy przez to rozumieć linie, poza którymi nie może być sytuowana zabudowa kubaturowa (poza wyjątkami ustalonymi w tekście planu),
11) **liniach zasięgów lokalnych ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenów wywołanych przez czynniki o charakterze kolizyjnym w w stosunku do podstawowego przeznaczenia terenu**	należy przez to rozumieć linie, poza którymi nie może być realizowane zainwestowanie, którego dotyczy ograniczenie.
12) **obszarze**	należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określonym w planie przeznaczeniu oznaczonym symbolem literowym. W skład obszaru mogą wchodzić wydzielenia planistyczne.
13) **wydzieleniu planistycznym lub wydzieleniu**	należy przez to rozumieć część obszaru oznaczoną na rysunku planu cyfrą, ograniczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub część obszaru wyróżnioną na rysunku planu oznaczeniem graficznym.
14) **uzgodnieniu własnościowym**	należy przez to rozumieć wykup nieruchomości, jej wieloletnie wydzierżawienie w całości lub części w formie aktu notarialnego lub ustanowienie na niej w księgach wieczystych służebności w stosunku do sąsiednich terenów.
15) **terenach warunkowo wykluczonych w planie spod zabudowy kubaturowej**	należy przez to rozumieć tereny, których udostępnienie pod zabudowę warunkowane jest w przepisach szczególnych lub wymaga dodatkowych uzgodnień lub decyzji; przeznaczenia terenów warunkowo wykluczonych w planie spod zabudowy kubaturowej określono symbolami literowymi ujętymi w gwiazdki "*...*"; tereny takie - po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień powinny być udostępnione inwestowaniu kubaturowemu lub zagospodarowywane zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem.
16) **terenach wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej**	należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele infrastruktury technicznej i komunikacji.
17) **adaptacji**	należy przez to rozumieć adaptację obecnego stanu zagospodarowania i użytkowania terenu z możliwością realizacji nowych obiektów kubaturowych nie wykluczonych planem.
18) **działkach o zwiększonym normatywie powierzchniowym**	należy przez to rozumieć działki o powierzchni zapewniającej uzupełnienie zainwestowania kubaturowego zielenią wysoką i niską, zachowanie istniejącego zadrzewienia lub umożliwiającej realizację w sposób zgodny z przepisami szczególnymi wielu funkcji na jednej posesji (np.

	funkcji mieszkaniowej i usługowej). Minimalne normatywy działek o zwiększonym normatywie powierzchniowym określają ustalenia tekstu planu.
19) **terenach usług nieuciążliwych nie wymagających koncentracji lub usługach nieuciążliwych nie wymagających koncentracji**	należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą nie wykluczoną tekstem planu, związanych z obsługą ludności, handlem detalicznym i hurtowym lub produkcją oraz obsługą gospodarki, nie generującą zwiększonego ruchu samochodowego w godzinach 20 - 8, zlokalizowaną w obszarach lub wydzieleniach planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej, prowadzoną w oddzielnych obiektach lub jako funkcja uzupełniająca w budynku mieszkalnym, których uciążliwości nie przekraczają granic władania lub dokonanego uzgodnienia własnościowego.
20) **terenach usług nieuciążliwych wymagających koncentracji lub usługach nieuciążliwych wymagających koncentracji**	należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą nie wykluczoną tekstem planu, lokalizowaną na działkach o zwiększonym normatywie powierzchniowym i związaną z obsługą ludności, handlem detalicznym i hurtowym lub produkcją oraz obsługą gospodarki, nie generującą zwiększonego ruchu samochodowego w godzinach 20 - 8, zlokalizowaną w obszarach lub wydzieleniach planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej, prowadzoną w wydzielonych obiektach, których uciążliwości nie przekraczają granic władania lub dokonanego uzgodnienia własnościowego. W przypadku przeznaczenia terenu na cele usług nieuciążliwych wymagających koncentracji w planie pojawia się oznaczenie literowe "**U***".
21) **terenach usług nieuciążliwych lub usługach nieuciążliwych**	należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą nie wykluczoną tekstem planu i związaną z obsługą ludności, handlem detalicznym i hurtowym lub produkcją oraz obsługą gospodarki, nie generującą zwiększonego ruchu samochodowego w godzinach 20 - 8, zlokalizowaną w obszarach lub wydzieleniach planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej, prowadzoną w wydzielonych obiektach, których uciążliwości nie przekraczają granic władania lub dokonanego uzgodnienia własnościowego. W przypadku przeznaczenia terenu wyłącznie na cele usług nieuciążliwych (z wykluczeniem towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej) w planie pojawia się oznaczenie literowe "**U**".
22) **terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej lub budownictwie mieszkaniowym jednorodzinnym**	należy przez to rozumieć, że są to tereny budownictwa mieszkaniowego we wszystkich jego formach nie wykluczonych tekstem planu, pojęcie to obejmuje także, infrastrukturę techniczną socjalną i usługową niezbędną dla funkcjonowania osiedli lub domów, oraz możliwość realizacji usług nie wymagających koncentracji w ośrodkach, z zachowaniem lokalnych wartości przyrodniczych lub kulturowych występujących na udostępnionych do inwestowania kubaturowego posesjach. W przypadku przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej w planie pojawia się oznaczenie literowe "**MN**".
23) **terenach komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym lub drogach (ulicach) o znaczeniu ponadlokalnym**	należy przez to rozumieć tereny wykluczone planem z zabudowy kubaturowej, przeznaczone na cele komunikacji realizującej powiązania obszaru z terenami otaczającymi lub realizujące powiązania tranzytowe. W przypadku przeznaczenia terenu na cele komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym, w planie pojawia się oznaczenie literowe "**TD-III**" (tereny drogi krajowej 17 (odcinek drogi ekspresowej S 17).

24) **terenach komunikacji o znaczeniu lokalnym lub drogach (ulicach) o znaczeniu lokalnym**	należy przez to rozumieć tereny wykluczone planem z zabudowy kubaturowej, przeznaczone na cele komunikacji realizującej powiązania lokalne. W przypadku przeznaczenia terenu na cele komunikacji o znaczeniu lokalnym, w planie pojawia się oznaczenie literowe zgodnie z wykazem podanym poniżej: "**TDg**" - tereny lokalnych ulic układu podstawowego obsługi obszaru gminy, "**TDu**" - tereny lokalnych ulic uzupełniających układ podstawowy obsługi obszaru gminy, "**KD**" - tereny lokalnych ulic o funkcji dojazdowej do zespołów zabudowy, "**KS**" - tereny pozostałych ulic o funkcji dojazdowej (do pojedynczych posesji), "**Kx**" - tereny ciągów pieszych adaptowanych do funkcji dojazdowej do pojedynczych posesji,
25) **przepisach szczególnych i odrębnych**	należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
26) **władającym**	należy przez to rozumieć właściciela lub użytkownika wieczystego przedmiotowych nieruchomości, a także ich pełnomocników lub osoby dzierżawiące te nieruchomości.
27) **obszarach i obiektach prawnie chronionych**	należy przez to rozumieć: - ustalenia zawarte w planach ochrony dotyczących obszarów poddanych ochronie (obszary parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych), - ustalenia zawarte w rozporządzeniu wojewody dotyczącym zagospodarowania obszaru, które odnoszą się do pojedynczych przedmiotów poddanych ochronie (pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, ochrona określonych gatunków roślin i zwierząt itp.), - obiekty znajdujące się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, - stanowiska archeologiczne.

2. Ilekroć na rysunku planu lub w tekście planu dany teren ma oznaczone przeznaczenie przy pomocy **kilku symboli** (którym odpowiada kilka definicji), to należy rozumieć, że zgodnie z określoną kolejnością zapisu preferencją, na w/w. terenie mogą występować jednocześnie wszystkie odpowiadające przeznaczeniom funkcje, kilka lub jedna z nich.

§ 3
CEL REGULACJI PLANU

1. Celem planu jest stworzenie podstaw formalno - prawnych dla podejmowania decyzji dotyczących zagospodarowania terenów objętych planem, określonych w § 5 ust. 1 uchwały - w sposób zapewniający zrównoważony rozwój oraz harmonię funkcjonalną i przestrzenną.
2. Cel, o którym mowa w ust. 1. zostanie zrealizowany poprzez:
   1) zachowanie dotychczasowego charakteru zagospodarowania miejscowości - zespołu zabudowy o ekstensywnych formach zainwestowania z ograniczeniem - w miarę możliwości - obecnej funkcji sypialnianej,
   2) zapewnienie określonych planem standardów obsługi obszaru,
   3) osiągnięcie dostosowanego do standardów obsługi stopnia rozwoju infrastruktury społecznej, inżynieryjnej i drogowej.

§ 4

PODSTAWOWE KRYTERIA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W REGULACJI PLANU

1. Ustalenia planu mają przede wszystkim na celu ochronę interesów prywatnych i publicznych w zakresie:
   1) zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego planem, poprzez ustanowienie równoprawnych warunków inwestowania,
   2) minimalizacji kolizji w zagospodarowaniu obszaru objętego planem (w szczególności w zakresie rozbudowy układu drogowego) i przygotowanie go do prawidłowego zainwestowania,
   3) zapewnienia prawidłowego dostępu do komunikacji i infrastruktury technicznej wszystkim nieruchomościom,
   4) optymalizacji korzyści wynikających z prawidłowego zagospodarowania,
   5) optymalizacji korzyści wynikających z umożliwienia działalności różnorodnym podmiotom,
   6) doprowadzenia do zmiany stanu istniejącego w zakresie ograniczeń dla zagospodarowania terenu powodowanych przez gazociąg wysokiego ciśnienia ∅ 500 mm i niebudowlaną strukturę własnościową części obszaru przylegającego do tego gazociągu,

§ 5

ZAKRES STANOWIENIA (OBOWIĄZYWANIA) USTALEŃ PLANU

1. Granice planu (zakres przestrzenny obowiązywania ustaleń planu) określa się następująco:
   1) działki leżące w obrębie geodezyjnym Wiązowna Kościelna, w całości objęte ustaleniami planu, Nr ew.:
   204/2, 205/4, 208/3, 208/4, 208/5, 208/6, 208/7, 208/8, 208/9, 208/10, 208/11, 208/12, 209, 211/11, 219, 220, 295, 296, 297, 298/1, 298/2, 298/3, 299, 300, 301, 405, 490, 491,
   2) działki leżące w obrębie geodezyjnym Wiązowna Kościelna, w części objęte ustaleniami planu Nr ew.:
   210/9 - część południowa działki, licząc od północnej linii rozgraniczającej ul. Kwiatowej,
   263/1 - część południowa działki, licząc od północnej linii rozgraniczającej ul. Kwiatów Polskich,
   398 - część południowa działki, licząc od północnej linii rozgraniczającej ul. Kwiatowej,
   399 - część wschodnia działki, licząc od zachodniej granicy proj. linii rozgraniczającej ul. Różanej,
   400 - część wschodnia działki, licząc od zachodniej granicy działki Nr 395,

2. Horyzont czasowy planu.
   Nie ustala się horyzontu czasowego obowiązywania planu.

3. Zakres obowiązywania rysunku planu.
   1) Obowiązujące ustalenia rysunku planu dotyczą:
      a) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu - linie ciągłe grube,
      b) nieprzekraczalnych linii zabudowy - linie ciągłe cienkie z dodatkowym oznaczeniem graficznym,
      c) zasięgów lokalnych ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w § 13 ust. 1 i 2 oraz § 16 ust. 1 i 2 - linie przerywane cienkie oraz linie przerywane cienkie z dodatkowym oznaczeniem graficznym,
      d) oznaczeń tras magistral inżynierskich: linii elektroenergetycznych średniego napięcia i gazociągu wysokiego ciśnienia ∅ 500 mm - linie ciągłe z dodatkowymi wyróżnikami graficznymi,
      e) identyfikacji obszarów i wydzieleń planistycznych określonych symbolami literowymi i cyfrowymi,
      f) nazw ciągów komunikacyjnych uwidocznionych na rysunku planu.

2) Pozostałe ustalenia rysunku planu - jeśli w tekście planu nie ma dodatkowych ustaleń - przedstawiają preferencje planu i mają charakter postulatywny bądź informacyjny.

4. Zakres obowiązywania tekstu planu.
   1) Obowiązujące ustalenia tekstu planu, obejmujące treść § 2 - 17 uchwały, dotyczą:
      a) przeznaczeń terenowych zgodnie z ich definicjami podanymi w § 2,
      b) warunków dla zabudowy i zagospodarowania terenów (specjalnych wymagań) - zgodnie z brzmieniem przepisów tekstu planu,
      c) ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenów odpowiadających podstawowemu przeznaczeniu danego terenu, wywołanych przez czynniki o charakterze kolizyjnym w stosunku do tego podstawowego przeznaczenia - zgodnie z brzmieniem przepisów tekstu planu,
      d) wartości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości objętych planem.

§ 6
PRZEDMIOT USTALEŃ PLANU

1. Ustala się, że wiodącą funkcją obszaru objętego planem będzie funkcja mieszkaniowa **MN**.

2. Ustala się, że uzupełniającymi funkcjami obszaru objętego planem będą:
   1) funkcja usług nieuciążliwych wymagających koncentracji **U***,
   2) funkcja usług nieuciążliwych **U**,
   3) adaptowana funkcja rolnicza terenu (do czasu jego całkowitego zagospodarowania),
   4) adaptowana funkcja komunikacyjna o znaczeniu ponadlokalnym **TD-III** (droga ekspresowa S - 17),
   5) funkcja obsługi komunikacyjnej obszaru o znaczeniu lokalnym, realizowana w terenach **TDg, TDu, KD, KS i Kx**,
   6) funkcja obsługi obszaru infrastrukturą techniczną realizowana w terenach urządzeń infrastruktury technicznej **IE**, w terenach komunikacyjnych **TD-III, TDg, TDu, KD, KS i Kx**, a także wewnątrz terenów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   7) funkcja przyrodnicza obszaru realizowana w niezabudowanych częściach posesji i terenach warunkowo wykluczonych w planie spod zabudowy kubaturowej *....*, a także na działkach o zwiększonym normatywie powierzchniowym.

§ 7
STANDARDY OBSŁUGI OBSZARU

W obszarach i wydzieleniach nie wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej ustala się następujące standardy obsługi:

1. W zakresie komunikacji:
   Ustala się, że miejsca parkowania pojazdów osób (firm), związanych interesami lub zamieszkaniem z danym obiektem, muszą być zapewnione w obrębie działki tegoż obiektu wg. następujących wskaźników:
   1) min. 2 miejsca parkingowe/domek lub segment (budynek jednorodzinny) lub min. 1,5 miejsc parkingowych/mieszkanie o normalnym standardzie,
   2) min. 25 miejsc parkingowych /1000 m^2 p.u. biur, usług i handlu,
   3) min. 15 miejsc parkingowych /100 zatrudnionych w zakładach pracy,

2. Zaopatrzenie w wodę:
   Docelowo ustala się pokrycie zapotrzebowania mieszkańców na wodę z wodociągu gminnego wg. następujących wskaźników:
   1) funkcja mieszkaniowa - 160-200 dm^3/M/dobę, Nd=1,30, Nh=1,60
   2) funkcje usługowe - 50 dm^3/M/dobę, Nd=1,30, Nh=2,00

3. Zaopatrzenie w gaz:
   Docelowo ustala się pokrycie zapotrzebowania mieszkańców na gaz wg. następujących wskaźników:
   1) przygotowanie posiłków - 0,030 m^3/M.h
   2) podgrzewanie wody użytkowej - 0,077 m^3/M.h
   3) ogrzewanie pomieszczeń - 0,375 m^3/M.h

3) ogrzewanie pomieszczeń - 0,375 m^3/M.h
Przewiduje się pokrycie zapotrzebowania obiektów usług nieuciążliwych wymagających koncentracji i usług nie wymagających koncentracji w ośrodkach w wys. 15 - 20% całkowitych potrzeb mieszkańców w okresie docelowym.

4. Energetyka:
   1) Ustala się pokrycie zapotrzebowania mieszkańców na energię elektryczną dla mocy szczytowej wg. wskaźnika 750 W/M.
   2) Dodatkowo należy uwzględnić zużycie energii przez obiekty usługowe, a także zużycie energii do celów komunalnych.

5. Telekomunikacja:
   Przewiduje się pełne pokrycie zapotrzebowania mieszkańców na usługi telekomunikacyjne.

§ 8

ZASADY OBSŁUGI OBSZARU INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

W obszarach i wydzieleniach nie wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej ustala się następujące zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

1. Dla obszaru objętego planem ustala się dla celów komunalnych i ppoż. zbiorowe zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu "Wiązowna". Zapewnienie obsługi planowanego zainwestowania wymaga rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej w przewidzianych planem na ten cel terenach.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się budowę lokalnego układu rozdzielczej kanalizacji sanitarnej oraz jego podłączenie do lokalnych odbiorników ścieków - oczyszczalni ścieków przewidywanych dla obsługi obszaru Gminy. Zapewnienie obsługi planowanego zainwestowania wymaga budowy układu rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz w/w. oczyszczalni.
3. Obszar objęty planem nie będzie posiadać kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane będą z części utwardzonych dróg na pobocza, a z pozostałych terenów - bezpośrednio do gruntu w obrębach posesji.
4. Nie przewiduje się realizacji zbiorowego systemu zaopatrzenia w ciepło. Ustala się utrzymanie nielicznych istniejących lokalnych źródeł ciepła, pod warunkiem zmiany dotychczasowego systemu opalania węglem. Dla nowo realizowanego zainwestowania ustala się indywidualny sposób ogrzewania z użyciem nośników energii nieuciążliwych dla środowiska.
5. Ustala się gazyfikację obszaru objętego planem w oparciu o istniejącą stację redukcyjno - pomiarowa, I-go stopnia "Wiązowna". Zapewnienie obsługi planowanego zainwestowania wymaga rozbudowy istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia w przewidzianych planem na ten cel terenach.
6. Ustala się, że obszar planu zasilany będzie w energie elektryczna z dotychczasowych źródeł, tj. ze stacji: 110/30/15 kV "Otwock - Teklin", 110/15 kV "Sulejówek", oraz z nowej stacji 110/15 kV „Miedzeszyn". Dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców wymaga przełożenia w obszarze planu odcinka linii 15 kV, rozbudowy sieci średniego napięcia, budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz budowy kablowej sieci niskiego napięcia w przewidzianych planem na ten cel terenach. Dopuszcza się sytuowanie i realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV poza terenami wskazanymi **IE** bez konieczności zmiany niniejszego planu, jeżeli okaże się to konieczne dla prawidłowego zaopatrzenia w energie elektryczną przewidywanego na obszarze planu zainwestowania. Pod warunkiem zapewnienia prawidłowego zaopatrzenia w energię elektryczną obszaru planu dopuszcza się także rezygnację z preferowanych (zob. § 12 pkt. 9) lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Ustala się zasadę realizacji sieci energetycznej niskiego napięcia wyłącznie jako kablowej.
7. Nie wyznacza się specjalnych terenów obsługi technicznej terenów objętych planem. Potrzeby w tym zakresie powinny być realizowane w obszarach U*.
8. Ustala się zasadę indywidualnego (na zlecenie właścicieli nieruchomości) usuwania odpadów stałych przez firmy do tego uprawnione.

9. Dopuszcza się stosowanie dla obsługi projektowanej zabudowy indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, przy czym muszą być spełnione warunki sanitarne określone przepisami szczególnymi i odrębnymi, a także pozostałe ustalenia planu.

10. Do czasu powstania komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej ustala się indywidualne (na zlecenie właścicieli nieruchomości) usuwanie odpadów płynnych przez firmy do tego uprawnione.

11. Obszar planu wyposażony będzie w sieć telekomunikacyjną obsługiwaną z centrali CA "Wiązowna". Zapewnienie obsługi planowanego zainwestowania wymaga wybudowania sieci telekomunikacyjnej w przewidzianych planem na ten cel terenach.

§ 9

PODSTAWOWE OGRANICZENIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

1. Dla obszarów i obiektów prawnie chronionych obowiązuje zakaz zabudowy, zagospodarowania i użytkowania posesji w sposób sprzeczny z wymogami ustanowionej ochrony. W szczególności wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje nie mogące spełnić tych warunków.

2. Dla funkcji „**MN**" wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje o szerokości poniżej 18,0 m a dla działek narożnych o szerokości poniżej 20,0 m.

3. Wyklucza się możliwość zagospodarowania i użytkowania posesji w sposób powodujący uciążliwości lub zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, a w szczególności realizację obiektów i inwestycji wymienionych w odpowiednich przepisach, wykluczenie to nie obejmuje inwestycji drogowych. W szczególności nie dopuszcza się realizacji obiektów hodowlanych i produkcyjnych powodujących znaczne uciążliwości (obory, chlewnie, kurniki, pieczarkarnie) - w związku z dopuszczonym czasowo rolniczym wykorzystywaniem terenów nie wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej.

4. Wyklucza się możliwość zabudowy, zagospodarowania i użytkowania posesji w sposób sprzeczny z rozporządzeniem wojewody warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. U WSW Nr 43/148-149 z dn. 16.09.97) - w granicach i zakresie jego obowiązywania.

5. Wyklucza się realizację budynków i budowli nie spełniających kryteriów ustalonych w § 10 ust. 2, a w szczególności wykluczone są planem obiekty substandardowe pod względem funkcjonalnym i technicznym.

§ 10

OKREŚLANIE WARUNKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać w sposób niesprzeczny z obowiązującymi ustaleniami planu (rysunku i tekstu planu) odnoszącymi się do poszczególnych obszarów lub wydzieleń planistycznych, z uwzględnieniem znaczenia używanych w tekście planu pojęć, określonych w § 2 uchwały oraz celów i kryteriów rozwiązań przyjętych w regulacji planu, określonych w § 3 i 4 uchwały. Ponadto:
   1) w odrębnie ustalonych planem obszarów i wydzieleń planistycznych nie wolno różnicować praw właścicieli nieruchomości do ich zagospodarowania - zgodnie z konstytucyjną zasadą równości obywateli wobec prawa,
   2) w zakresie praw nabytych, ograniczenia wynikające z przepisów § 9 ust. 1, 3 i 4 nie obowiązują do czasu uzyskania niezbędnego uzgodnienia własnościowego.

2. Ustala się następujące kryteria, którym musi być podporządkowany wygląd, standard techniczny i funkcjonalny dopuszczanej do realizacji zabudowy kubaturowej i budowli:
   1) charakter, skala i gabaryty budynków muszą nawiązywać do zabudowy otaczającej,
   2) od strony ulic obowiązuje nakaz realizacji ogrodzeń wykonanych w wysokim standardzie estetycznym (z materiałów: kamień, ceramika budowlana, drewno, stal itp.) o wysokości maksymalnej 1,3

m dla funkcji "**MN**" i 2,0 m dla pozostałych funkcji; ażurowych od wysokości 0,6 m nad terenem oraz nawiązujących do wystroju zewnętrznego budynków,

3) dla funkcji "**MN**" obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich, dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w przypadku planowej równoczesnej zabudowy całego kwartału zabudowy wydzielonego ulicami,
4) dla funkcji "**MN**" obowiązuje nakaz realizacji garaży wyłącznie w pasach terenu, których granice przebiegają 1,5 m od linii rozgraniczających ulicy (po wydaniu danych technicznych ulicy lub po pełnym jej uzbrojeniu) oraz wzdłuż linii wyznaczonej tylnymi elewacjami budynków mieszkalnych oraz wymóg nawiązania do wystroju architektonicznego budynku mieszkalnego,
5) dla funkcji "**U**", "**U***" i "**U*/MN**" oraz "**MN**" **z usługami towarzyszącymi** ustala się obowiązek przedstawienia wraz z wnioskiem o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, koncepcji programowo - przestrzennej planowanej zabudowy kubaturowej.

3. Ustala się, że zabudowa kubaturowa może obejmować formy zabudowy nie przewidziane planem, w tym formy wielofunkcyjne - np. mieszkaniowe z usługami w parterach lub towarzyszącą zabudową usługową, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu
4. Warunkuje się realizację w osobnych budynkach towarzyszących obiektów usługowych w terenach oznaczonych symbolami **MN** - zapewnieniem szerokości drogi dojazdowej - min. 9 m, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych, a także pozostałych ustaleń planu. Ustalenie nie dotyczy realizacji towarzyszącej funkcji usługowej w budynku mieszkalnym - przy spełnieniu przepisów szczególnych i odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.
5. Ustala się - pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych - możliwość tymczasowego zagospodarowania terenów nie wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej, w takim przypadku w decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania terenu inwestycji oraz określa okres trwania czasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla obszarów i wydzieleń planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej

§ 11

PRZEZNACZENIA OBSZARÓW PLANISTYCZNYCH

1. Na cele zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej przeznacza się obszary "**MN**".
2. Na cele usług nieuciążliwych wymagających koncentracji przeznacza się obszary "**U***".
3. Na cele usług nieuciążliwych przeznacza się obszary "**U**".
4. Na cele zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej - tereny warunkowo wykluczone w planie spod zabudowy kubaturowej - przeznacza się obszary "***MN***".

§ 12

WARUNKI DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

1. Dla wydzieleń oznaczonych cyfrą **1000** ustala się, że powierzchnia działek udostępnianych zabudowie kubaturowej bez podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągu komunalnego nie może być mniejsza niż 800 m^2.
2. Dla wydzieleń oznaczonych cyfrą **1500** ustala się, że powierzchnia działek o zwiększonym normatywie powierzchniowym udostępnianych zabudowie kubaturowej nie może być mniejsza niż 1.300 m^2.
3. Dla wydzieleń oznaczonych literą "**U***" ustala się, że powierzchnia działek udostępnianych zabudowie kubaturowej nie może być mniejsza niż 3000 m^2.

4. Dla wydzieleń oznaczonych literą "**U**" nie ustala się normatywu powierzchniowego posesji. Podział terenu wymaga uprzedniego ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
5. Dla wydzieleń oznaczonych literą "**U***" wprowadza się nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej **40 %** powierzchni ogólnej działki.
6. Dla wydzieleń oznaczonych cyframi **1000 i 1500** wprowadza się nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej **70 %** powierzchni ogólnej działki.
7. Dla wydzieleń oznaczonych literami "**MN**" **i** "**U**" ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze, podziemnych - 1.
8. Dla wydzieleń oznaczonych literą "**U***" ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy na 15 m (od powierzchni terenu do kalenicy dachu budynku), podziemnych kondygnacji - 1.
9. W wydzieleniach oznaczonych literami "**IE**" ustala się preferowane lokalizacje stacji transformatorowych 15/4 kV.
10. Dla wydzieleń oznaczonych literą "**MN**" oraz literą "**U**" dopuszcza się realizację zabudowy kubaturowej w zakresie realizacji usług nie wymagających koncentracji i garaży, w odległości mniejszej niż określona na rys. planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ale nie mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczających ulic, po wydaniu danych technicznych ulicy lub po pełnym jej uzbrojeniu i przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu, szczególnie § 10 ust 3 i 4.
11. Dla wydzieleń oznaczonych literami "**U***" dopuszcza się program mieszkaniowy jako funkcję towarzyszącą w ilości 1 mieszkania na obiekt /działkę.
12. Z programu usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej **wyłączone są usługi z zakresu: mechaniki samochodowej, blacharstwa, lakiernictwa, mechaniki, ślusarstwa, stolarstwa, przetwórstwa tworzyw sztucznych, przetwórstwa mięsnego i warzywno-owocowego oraz piekarnie i pralnie**.
13. We wszystkich obszarach nie wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego działek, ale w obrębie ustalonych planem linii rozgraniczających, z wyłączeniem terenów przeznaczonych na cele komunikacji. Nowa zabudowa kubaturowa lub inne zainwestowanie nie zmieniające dotychczasowego przeznaczenia terenu jest możliwe pod warunkiem spełnienia wymogu dotyczącego zabudowy czasowej - § 10 ust. 5.
14. We wszystkich obszarach nie wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej ustala się, że wszelkiego rodzaju podziały geodezyjne mogą być adaptowane dla celów inwestycyjnych, jeżeli spełniają ustalone planem warunki i ograniczenia inwestowania i nie znajdują się w terenach wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej.
15. We wszystkich obszarach nie wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej ustala się obowiązek utrzymania lub odtworzenia drzewostanu istniejącego na terenach posesji udostępnianych planem zabudowie kubaturowej - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Nowe zadrzewienia dokonywane być mają wartościowymi odmianami gatunków i zgodnie z typem siedliska.
16. We wszystkich obszarach nie wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej ustala się obowiązek uzupełnienia realizowanego zainwestowania trwałą, zielenią wysoka, i niską obejmującą min **15%** powierzchni działek. Nowe zadrzewienia dokonywane być mają wartościowymi odmianami gatunków i zgodnie z typem siedliska.
17. We wszystkich obszarach oznaczonych literą "**U***" ustala się obowiązek uzupełnienia realizowanego zainwestowania od strony terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej "**MN**" trwałą zielenią wysoką o funkcji izolacyjnej - **min 2 szpalery drzew**. Zadrzewienia te dokonywane być mają wartościowymi odmianami gatunków, zgodnie z typem siedliska i ich funkcją izolacyjną.
18. Dla wszystkich obszarów nie wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej ustala się, że odbiór inwestycji obejmować musi wypełnienie przepisów § 12 punkt 15, 16 i 17, zawartego w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania.

19.Do czasu wykształcenia prawidłowego (zgodnego z planem) układu własnościowego nie dopuszcza się w terenach warunkowo wykluczonych w planie spod zabudowy kubaturowej i oznaczonych literami "*MN*" - oraz dodatkowym oznaczeniem graficznym (szraf) - realizacji obiektów kubaturowych (także czasowych) i pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu rolnym bez prawa zabudowy (zgodnie z ustaleniami dotąd obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna, przyjętego uchwałą Rady Gminy Wiązowna nr 25/V/94 z dnia 26 maja 1994 r.). Ponadto podział tych terenów wymaga wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy, w której ustalone będą warunki podziału.

W wydzieleniach oznaczonych cyfrą **1** obejmujących posesje znajdujące się w strefie uciążliwości hałasowej szlaku komunikacyjnego (droga ekspresowa S-17) określonej wg rozporządzenia ministra ochrony środowiska, zasobów naturalnych i leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami (Dz.U. z 1998 r. Nr 66 poz. 436) wprowadza się obowiązek zamieszczania w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu informacji o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ustala się zakaz realizacji obiektów oświaty, służby zdrowia i opieki społecznej. Ustala się konieczność takiego sytuowania i rozplanowania budynków, aby co najmniej połowa pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi miała okna wychodzące na stronę budynku przeciwległą do źródła hałasu. Dopuszcza się zabudowę kubaturową pod warunkiem zastosowania rozwiązań zapewniających w pomieszczeniach standardy akustyczne zgodne z ich przeznaczeniem i polską normą (np. zastosowanie w elewacjach od strony źródła hałasu technicznych zabezpieczeń akustycznych, wykonanie od strony źródła hałasu pasa zieleni izolacyjnej itp.).

§ 13

ODPOWIADAJĄCE PODSTAWOWEMU PRZEZNACZENIU OGRANICZENIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

1. Na terenach położonych w określonych na rysunku planu pasach przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia, tworzących w lokalne ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania obszarów i wydzieleń planistycznych, ustala się sposób zagospodarowania zapewniający zarówno bezpieczeństwo ludzi, jak i prawidłową pracę linii. Konieczne jest zachowanie co najmniej 3 m odległości pomiędzy osią linii a istniejącą i projektowaną zabudową. Powyższe strefy bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych średniego napięcia mogą być weryfikowane w decyzjach administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
2. Na terenach położonych w określonych na rysunku zmiany planu pasach oddziaływania gazociągu wysokiego ciśnienia ∅ 500 mm, tworzących lokalne ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania obszarów i wydzieleń planistycznych, ustala się odległości podstawowe obrysów obiektów terenowych od gazociągu (strefy bezpieczeństwa) warunkujące sposób zagospodarowania zapewniający zarówno bezpieczeństwo ludzi, jak i prawidłową pracę tego gazociągu. Konieczne jest zachowanie następujących odległości pomiędzy ścianką zewnętrzną gazociągu a następującymi typami zabudowy:
   a) usługi użyteczności publicznej (szkoły, kościoły itp.) i obiekty zamieszkania zbiorowego - 65,0 m.
   b) zespoły budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie - 50,0 m,
   c) wolnostojące budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne - 35,0 m,
   d) budynki usługowe - 50,0 m,
   e) budynki niemieszkalne i pomocnicze - 25,0 m,

   Powyższe odległości podstawowe obrysów obiektów terenowych od gazociągu wysokiego ciśnienia ∅ 500 mm mogą być weryfikowane w decyzjach administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dn. 14.11.95 r. (D.U. Nr 139) z 7.12.1995 r. - w uzgodnieniu z PGNiG S.A. oddz. MOZG "Gazownia Warszawska", Rejon Sieci Tranzytowej i Przesyłowej w Rembelszczyźnie.
3. W terenach nie wykluczonych prawem z zabudowy kubaturowej i położonych w strefie uciążliwości hałasowej szlaku komunikacyjnego (drogi ekspresowej S - 17) dopuszcza się zabudowę kubaturową pod warunkiem zastosowania rozwiązań zapewniających w pomieszczeniach standardy akustyczne zgodne z ich przeznaczeniem i polską normą oraz ustaleniami § 12 pkt. 20.

Rozdział 3
Przepisy szczegółowe dla obszarów i wydzieleń planistycznych wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej

§ 14
PRZEZNACZENIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

1. Na cele komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym (adaptacja z korektą, linii rozgraniczających drogi krajowej 17 - odcinek drogi ekspresowej S - 17) przeznacza się wydzielenie planistyczne **TD-III**.
2. Na cele komunikacji o znaczeniu lokalnym przeznacza się wydzielenia planistyczne **TDg, TDu, KD, KS** i **Kx.**

§ 15
WARUNKI DLA WYKORZYSTANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

1. Wyklucza się trwale z zabudowy kubaturowej wydzielenia planistyczne **TD-III, TDg, TDu, KD, KS, Kx**.
2. Ustala się, że linie rozgraniczające ciągów komunikacyjnych obejmujących wydzielenia planistyczne **TD-III, TDg, TDu, KD, KS, Kx.** (przeznaczone także dla ciągów infrastruktury technicznej) mogą być korygowane w ramach założeń projektowych do tras geodezyjnych (danych technicznych ulic) lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania, z uwzględnieniem przepisów § 12, ust. 10 oraz § 10 ust. 3 i 4.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12 m od osi dróg oznaczonych na rysunku planu symb. **TDg, TDu, KD, KS, Kx**. Linie te mogą być korygowane w ramach założeń projektowych do tras geodezyjnych (danych technicznych ulic) lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania, z uwzględnieniem przepisów § 12 ust. 10 oraz § 10 ust. 3 i 4.
4. Z uwzględnieniem przepisu § 15 ust. 2 ustala następująco szerokość w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych
   1) oznaczone cyfrą **12** - 12,0 m,
   2) oznaczone cyfrą **11** - 11,0 m,
   3) oznaczone cyfrą **10** - 10,0 m,
   4) oznaczone cyfrą **8** - 8,0 m,
   5) oznaczone cyfrą **6** - 6,0 m,
5. Tereny oznaczone symb. **TDg, TDu** i **KD** wymagają ustanowienia własności samorządowej.
6. Tereny oznaczone symb. **KS** i **Kx** pod warunkiem zapewnienia prawidłowej realizacji funkcji określonych w § 6 uchwały mogą być pozostawione w dotychczasowym władaniu.

§ 16
PODSTAWOWE OGRANICZENIA DLA ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

1. Na terenach położonych w określonych na rysunku planu pasach bezpieczeństwa istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia, tworzących lokalne ograniczenia dla użytkowania obszarów i wydzieleń planistycznych, ustala się sposób zagospodarowania i użytkowania zapewniający prawidłową pracę linii średniego napięcia oraz możliwość dojazdu w razie awarii.
2. Na terenach położonych w określonych na rysunku planu pasach oddziaływania gazociągu wysokiego ciśnienia ∅ 500 mm, tworzących lokalne ograniczenia użytkowania obszarów i wydzieleń planistycznych, ustala się sposób zagospodarowania i użytkowania zapewniający bezpieczeństwo i prawidłową pracę tego gazociągu oraz możliwość dojazdu w razie awarii.

§ 17

OPŁATA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy ustala się wysokość stawki procentowej, służącej nali czaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniej szego planu. Stawkę procentową określa się następująco:
   1) dla działek, z których w planie przeznacza się 15 % lub więcej ich powierzchni na cele komuni kacji (wydzielenia planistyczne TDg, TDu, KD, KS i Kx) - stawka procentowa wynosi 15%,
   2) dla działek, z których w planie przeznacza się mniej niż 15 % ich powierzchni na cele komunikacj (wydzielenia planistyczne TDg, TDu, KD, KS i Kx) - stawka procentowa wynosi 20%.
2. Zgodnie z art. 36 ust. 5 ustawy opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości obliczoną zgodni z ustalą w pkt. 1 stawką pomniejsza się o zwaloryzowaną wartość nakładów poniesionych przez wła ściciela nieruchomości, w okresie pomiędzy uchwaleniem lub zmianą planu a dniem zbycia nieru chomości, jeżeli nakłady te miały wpływ na wzrost wartości tej nieruchomości.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 18

W obszarze objętym uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania prze strzennego Gminy Wiązowna uchwalonego uchwałą Rady Gminy Wiązowna nr 25/V/94 z dnia 26 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Warsz. nr 22 poz. 193).

§ 19

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

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 21

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