RADA GMINY
WIĄZOWNA

UCHWAŁA Nr 371/XXXIX/2001
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 29 czerwca 2001 roku

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna zatwierdzonego Uchwałą Nr 25/V/94 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 maja 1994r. (Dz.Urz. Woj. Warsz. Nr 22 poz. 193) w obszarze działki nr ew. 412 położonej w miejscowości Lipowo, Gmina Wiązowna.

Na podstawie:
- art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zmianami),
- 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 224/XXIII/2000 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 marca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Lipowo na wymienionycm wyżej obszarze.

Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr ew. 412 położonej we wsi Lipowo, Gmina Wiązowna w zakresie określonym § 5 niniejszej uchwały, opracowaną w formie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .
2. Zmianę planu wraz z nowymi ustaleniami uchwala się dla całego obszaru działki nr ew. 412, w skład której wchodzą obecnie dwie działki nr ewidencyjny 412/1 i 412/2.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§2

WYJAŚNIENIE UŻYWANYCH POJĘĆ

1.Ilekroć w w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) uchwale	należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wiązowna w sprawie miejscowego planu ogolnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna w obszarze działek nr ew. 412/1 i 412/2 położonych we wsi Lipowo, gmina Wiązowna .
2) ustawie	należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 poz. 139), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
3) tekście zmiany planu lub ustaleniach zmiany planu	należy przez to rozumieć przepisy prawa miejscowego, obejmujące treść § 2-17 uchwały.
4) rysunku zmiany planu	należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu wykonany na mapie w skali 1:5000 (skala wydruku 1: 2000) stanowiący załącznik Nr 1.1 do uchwały oraz legendę rysunku zmiany planu, stanowiacy załacznik Nr 1.2 do uchwały.
5) zmianie planu	należy przez to rozumieć ustalenia uchwały, obejmujące zapisy tekstu zmiany planu i rysunku planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
6) granicach zmiany planu, obszarze objętym zmianą 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 terenowych nie dopuszczonych do realizacji ustaleniami planu.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY WIĄZOWNA
Stanisław Wojciech Bagucki

8) **liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub przeznaczeniu**	należy przez to rozumieć linie stanowiące granice terenów, co do których określono w zmianie planu różne sposoby i warunki zagospodarowania.
9) **preferencji**	należy przez to rozumieć preferowany sposób zagospodarowania obszaru lub wydzielenia planistycznego, nie wykluczający innych rozwiązań niesprzecznych z zmianą planu lub przepisami szczególnymi; kolejność zapisu symboli literowych na rysunku zmiany planu oznacza, która z funkcji jest preferowana.
10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy**	należy przez to rozumieć linie, poza którymi nie może być sytuowana zabudowa kubaturowa (poza wyjątkami ustalonymi w tekście zmiany planu),
11) **liniach zasięgów lokalnych ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenów wywołanych przez czynniki o charakterze kolizyjnym w stosunku do podstawowego przeznaczenia terenu**	należy przez to rozumieć linie, poza którymi nie może być realizowane zainwestowanie, którego dotyczy ograniczenie.
12) **obszarze planistycznym lub obszarze**	należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i określonym w zmianie planu 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 zmiany planu cyfrą, ograniczoną na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi lub część obszaru wyróżnioną na rysunku zmiany planu oznaczeniem graficznym.
14) **uzgodnieniu własnościowym**	należy przez to rozumieć wykup posesji, 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) **koncepcji programowo - przestrzennej planowanej zabudowy kubaturowej lub rozwiązaniu szczegółowym do warunków zabudowy**	należy przez to rozumieć określenie funkcji i sposobu zagospodarowania posesji, jej najbliższego otoczenia (wydzielenia planistycznego, kwartału zabudowy lub obszaru) oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenów otaczających, przedstawionych na zaktualizowanej kopii mapy zasadniczej wraz z wnioskiem o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Rozwiązanie szczegółowe warunków zabudowy musi być opracowane przez projektanta posiadającego uprawnienia określone w ustawie.
16) **terenach wykluczonych zmianą planu 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 zmianą planu.
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 zmiany planu.
19) **terenach usług ogólnogminnych lub usługach o znaczeniu ogólnogminnym**	należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele komunalne. Pod pojęciem celów komunalnych - oprócz obiektów obsługi ludności - rozumieć należy wszelkie inne inwestycje służące gminie. W przypadku przeznaczenia terenu na cele usług ogólnogminnych w zmianie planu pojawia się oznaczenie literowe "U". Preferencja przeznaczenia terenu pod konkretny rodzaj usługi,

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY WIĄZOWNA
Stanisław Wojciech Boguski

	określona jest oznaczeniem literowym zgodnie z wykazem podanym poniżej: • "**UO**" – tereny usług oświaty, • "**UI**" – tereny innych usług związanych z celami komunalnymi nie wymienionych powyżej – np. komisariat policji, straż pożarna itp., • "**Mk**" – tereny budownictwa komunalnego.
20) terenach usług nieuciążliwych nie wymagających koncentracji lub usługach nieuciążliwych nie wymagających koncentracji	należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą nie wykluczoną tekstem zmiany planu, 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 zmianą planu z zabudowy kubaturowej, prowadzoną w oddzielnych obiektach lub jako funkcja uzupełniająca w budynku mieszkalnym, których uciążliwości nie przekraczają granic władania lub dokonanego uzgodnienia własnościowego.
21) 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 zmiany 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 zmianie planu pojawia się oznaczenie literowe "**MN**".
22) terenach zabudowy siedliskowej lub budownictwie siedliskowym	należy przez to rozumieć, że są to tereny budownictwa na działkach o zwiększonym normatywie powierzchniowym, związanego z działalnością rolniczą we wszystkich jej formach nie wykluczonych tekstem zmiany planu (łącznie z działami specjalnymi rolnictwa); pojęcie to obejmuje także infrastrukturę techniczną socjalną i usługową niezbędną dla prowadzenia działalności rolniczej (w tym realizację budynków mieszkalnych). W przypadku przeznaczenia terenu na cele zabudowy siedliskowej w zmianie planu pojawia się oznaczenie literowe "**RPz**".
23) terenach komunikacji o znaczeniu lokalnym lub drogach (ulicach) o znaczeniu lokalnym	należy przez to rozumieć tereny wykluczone zmianą planu z zabudowy kubaturowej, przeznaczone na cele komunikacji realizującej powiązania lokalne. W przypadku przeznaczenia terenu na cele komunikacji o znaczeniu lokalnym, w zmianie planu pojawia się oznaczenie literowe zgodnie z wykazem podanym poniżej: • "**TD-V**" – tereny lokalnych ulic układu podstawowego obsługi obszaru gminy, • "**KD**" – tereny lokalnych ulic o funkcji dojazdowej do zespołów zabudowy. Do obszaru objętego zmianą planu przylegają dwie byłe drogi wojewódzkie relacji Wiązowna - Pęclin - Dziechciniec - Malcanów - Lipowo - Glinianka - Bolesławów - Dobrzyniec (ozn. **18.TD-V** na rysunku zmiany planu) i Glinianka - Wola Karczewska - droga Warszawa - Lublin (ozn. **28.TD-V** na rysunku zmiany planu). W zmianie planu adaptuje się drogę ozn. **28.TD-V** w istniejących liniach rozgraniczających (szer. 15 m), dla drogi ozn. **18.TD-V** ustala się jej poszerzenie w kierunku południowym (w obszarze objętym zmianą planu) o 2 m (do ca 18 m przekroju drogi w liniach rozgraniczających).
24) przepisach szczególnych i odrębnych	należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 KPA).
25) władającym	należy przez to rozumieć właściciela lub użytkownika wieczystego przedmiotowych nieruchomości, a także ich pełnomocników lub osoby dzierżawiące te nieruchomości.
	należy przez to rozumieć:

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY WIĄZOWNA
Stanisław Wojciech Bogucki

26) obszarach i obiektach prawnie chronionych	- 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 zmiany 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 ZMIANY PLANU

1. Celem zmiany planu jest stworzenie podstawy formalno - prawnej dla podejmowania decyzji dotyczących zagospodarowania obszaru opracowania, określonego 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) zapewnienie określonych zmianą planu standardów obsługi obszaru,
   2) osiągnięcie dostosowanego do standardów obsługi stopnia rozwoju infrastruktury społecznej, inżynieryjnej i drogowej.

§ 4
PODSTAWOWE KRYTERIA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W REGULACJI ZMIANY PLANU

Ustalenia zmiany planu mają przede wszystkim na celu ochronę interesów prywatnych i publicznych w zakresie:
1) realizacji ze środków publicznych szkoły podstawowej i gimnazjum we wsi Lipowo,
2) zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego zmianą planu, poprzez ustanowienie równoprawnych warunków inwestowania wszystkim podmiotom prawnym,
3) minimalizacji kolizji w zagospodarowaniu obszaru objętego zmianą planu (w szczególności w zakresie rozbudowy układu drogowego) i przygotowanie go do prawidłowego zainwestowania,
4) zapewnienia prawidłowego dostępu do komunikacji i infrastruktury technicznej wszystkim nieruchomościom,
5) optymalizacji korzyści wynikających z prawidłowego zagospodarowania,

optymalizacji korzyści wynikających z umożliwienia działalności różnorodnym podmiotom prawnym,

§ 5
ZAKRES STANOWIENIA (OBOWIĄZYWANIA) USTALEŃ ZMIANY PLANU

1. Granice zmiany planu (zakres przestrzenny obowiązywania ustaleń zmiany planu) określa się następująco:
   1) Granice zmiany planu pokrywają się z granicami działek Nr ew. 412/1, 412/2 leżących w obrębie geodezyjnym Lipowo, gmina Wiązowna.
2. Horyzont czasowy zmiany planu.
   Nie ustala się horyzontu czasowego obowiązywania zmiany planu.
3. Zakres obowiązywania rysunku zmiany planu.
   Obowiązujące ustalenia rysunku zmiany planu dotyczą wyłącznie terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **6.B.74.MN+RPz, 6.B.75.MN+RPz, 6.B.76.UO/UI+Mk/MN, 101.KD** i **18.TD-V** (fragment w obszarze działek Nr ew. 412/1 i 412/2).

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY WIĄZOWNA
Stanisław Wojciech Bogucki

Są to::

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - linie grube ciągłe brązowe,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ciągła niebieska,
- zasięg lokalnych ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w § 13 i 16 uchwały – linie czerwone cienkie przerywane,
- identyfikacja obszarów i wydzieleń planistycznych określonych symbolami literowymi i cyfrowymi.

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

4. Zakres obowiązywania tekstu zmiany planu.

Obowiązujące ustalenia tekstu zmiany planu, obejmujące treść § 2 - 17 uchwały, dotyczą:

- przeznaczeń terenowych zgodnie z ich definicjami podanymi w § 2 i zakresem przestrzennym określonym w § 5 ust. 1 uchwały,
- warunków dla zabudowy i zagospodarowania terenów (specjalnych wymagań) - zgodnie z brzmieniem przepisów tekstu zmiany planu,
- 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 zmiany planu,
- wartości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości objętych zmianą planu.

§ 6
PRZEDMIOT USTALEŃ ZMIANY PLANU

1. Ustala się, że wiodącymi funkcjami obszaru objętego zmianą planu będą funkcje:
   2) mieszkaniowa **MN** (w obszarze wydzieleń planistycznych **6.B.74.MN+RPz, 6.B.75.MN+RPz**),
   3) usług nieuciążliwych o znaczeniu ogólnogminnym **U** (w obszarze wydzielenia planistycznego **6.B.76.UO/UI+Mk/MN**).
2. Ustala się, że uzupełniającymi funkcjami obszaru objętego zmianą planem będą:
   1) funkcja usług nieuciążliwych nie wymagających koncentracji
   2) adaptowana funkcja rolnicza terenu **RPz** (do czasu jego całkowitego zagospodarowania), z możliwością realizacji siedlisk,
   3) funkcja obsługi komunikacyjnej obszaru o znaczeniu lokalnym, realizowana w terenach **TD-V** i **KD**.
   4) funkcja obsługi obszaru infrastrukturą techniczną realizowana w terenach komunikacyjnych **TD-V, i KD**, a także wewnątrz terenów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   5) funkcja przyrodnicza obszaru realizowana w niezabudowanych częściach posesji, a także na działkach o zwiększonym normatywie powierzchniowym.

§ 7
STANDARDY OBSŁUGI OBSZARU

W obszarach i wydzieleniach nie wykluczonych zmianą planu 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/dom 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,
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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY WIĄZOWNA
Stanisław Wojciech Bogucki

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
   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 zmianą planu z zabudowy kubaturowej ustala się następujące zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

1. Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się dla celów komunalnych i ppoż. zbiorowe zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu "Lipowo" i ujęcia wody "Glinianka" we wsi Lipowo. Zapewnienie obsługi planowanego zainwestowania wymaga rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej w przewidzianych zmianą planem na ten cel terenach.

2. Dla obszaru objętego zmianą planu 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. Docelowo obszar objęty zmianą planu 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. Dla nowo realizowanego zainwestowania ustala się indywidualny sposób ogrzewania z użyciem nośników energii nieuciążliwych dla środowiska.

5. Ustala się gazyfikację obszaru objętego zmianą planu w oparciu o istniejącą stację redukcyjno - pomiarową I-go stopnia "Wiązowna". Zapewnienie obsługi planowanego zainwestowania wymaga rozbudowy istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia w przewidzianych zmianą planu na ten cel terenach.

6. Ustala się, że obszar zmiany 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 zmiany planu odcinka linii 15 kV oraz budowy kablowej sieci niskiego napięcia w przewidzianych zmianą planu na ten cel terenach. Dopuszcza się sytuowanie i realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV obszarze objętym zmianą planu, jeżeli okaże się to konieczne dla prawidłowego zaopatrzenia w energie elektryczną przewidywanego zainwestowania. a także dopuszcza się możliwość realizacji w tym obszarze napowietrznej sieci energetycznej niskiego napięcia.

7. Nie wyznacza się specjalnych terenów obsługi technicznej terenów objętych zmianą planu. Potrzeby w tym zakresie powinny być realizowane w obszarze **U**.

8. Ustala się zasadę indywidualnego (na zlecenie właścicieli nieruchomości) [illegible] przez firmy do tego uprawnione.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Stanisław Wojciech Bogucki

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 zmiany 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 zmiany planu wyposażony będzie w sieć telekomunikacyjną obsługiwaną z centrali CA "Wiązowna". Zapewnienie obsługi planowanego zainwestowania wymaga wybudowania sieci telekomunikacyjnej w przewidzianych zmianą planu 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. Wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje nie mogące spełnić warunków zabudowy określonych w przepisach szczególnych i odrębnych dotyczących zabudowy posesji - w szczególnie określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 1996 r. Nr 89, poz. 414 z późn. zm.).
3. Dla funkcji „**MN**" i **RPz** wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje o szerokości poniżej 18,0 m a dla działek narożnych o szerokości poniżej 20,0 m.
4. 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. 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 zmianą planu z zabudowy kubaturowej.
5. 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.
6. Wyklucza się realizację budynków i budowli nie spełniających kryteriów ustalonych w § 10 ust. 2, a w szczególności wykluczone są obiekty substandardowe pod względem funkcjonalnym i technicznym.
7. Wyklucza się możliwość zagospodarowania i użytkowania obszarów i wydzieleń planistycznych w sposób powodujący uciążliwości lub zagrożenia dla środowiska, w szczególności wynikających z:
   - wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i otwartych rowów,
   - wysypywania lub zakopywania odpadów,
   - niszczenia form rzeźby terenu takich jak wydmy, zagłębienia terenowe,
   - eksploatacji surowców podziemnych,
   - zmiany stosunków wodnych,

§ 10
OKREŚLANIE WARUNKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać w sposób niesprzeczny z obowiązującymi ustaleniami zmiany planu (rysunku zmiany planu i tekstu zmiany planu) odnoszącymi się do poszczególnych obszarów lub wydzieleń planistycznych, z uwzględnieniem znaczenia używanych w tekście zmiany planu pojęć, określonych w § 2 uchwały oraz celów i kryteriów rozwiązań przyjętych w regulacji zmiany planu, określonych w § 3 i 4 uchwały. W szczególności przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy wymagać - tam gdzie to ustalają przepisy tekstu zmiany planu - przedstawienia rozwiązań szczegółowo do

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY WIĄZOWNA
Stanisław Wojciech Bogucki

warunków zabudowy lub uzgodnień. Gdy przepisy szczególne i odrębne wymagają udziału organów miasta w uzyskaniu uzgodnień – są one obowiązane do ich dokonania. Ponadto:

1) w odrębnie ustalonych zmianą planu obszarów i wydzieleń planistycznych nie wolno różnicować praw właścicieli nieruchomości do ich zagospodarowania - zgodnie z konstytucyjną zasadą równości obywateli wobec prawa,
2) przepisy § 9 ust. 2 uchwały obowiązują do czasu dokonania przez władającego nieruchomością niezbędnego uzgodnienia własnościowego,
3) w zakresie praw nabytych, ograniczenia wynikające z przepisów § 9 ust. 1, 4 i 5 nie obowiązują do czasu uzyskania przez władającego niezbędnego uzgodnienia własnościowego.
4) Ustala się następujące kryteria, którym musi być podporządkowany wygląd, standard techniczny i funkcjonalny dopuszczanej do realizacji zabudowy kubaturowej i budowli:
5) wygląd zewnętrzny, wykończenie i gabaryty budynków nawiązujące do charakteru i skali zabudowy otaczającej, zaprojektowane w przyjętych standardach technicznych i zgodnie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego,
6) standard funkcjonalny, rozmieszczenie i wielkość pomieszczeń w budynku zgodne ze sztuką projektową i przepisami odrębnymi i szczególnymi,
7) obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich, dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w przypadku planowej, równoczesnej zabudowy całego kwartału zabudowy wydzielonego ulicami oraz budowli zaprojektowanych indywidualnie).
8) od strony ulic obowiązuje nakaz realizacji ogrodzeń wykonanych w wysokim standardzie estetycznym (z materiałów: kamień, ceramika budowlana, drewno, stal itp.); ażurowych od wysokości 0,6 m nad terenem oraz nawiązujących do wystroju zewnętrznego budynków,
9) dla całości terenu objętego zmianą planu ustala się obowiązek przedstawienia, wraz z wnioskiem o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, koncepcji programowo – przestrzennej planowanej zabudowy kubaturowej.

2. Dla całości terenu objętego zmianą planu warunkuje się realizację w osobnych budynkach towarzyszących obiektów usługowych – zapewnieniem szerokości drogi dojazdowej min. 9 m, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych, a także pozostałych zmiany planu. Ustalenie nie dotyczy realizacji towarzyszącej funkcji usługowej w budynku mieszkalnym – przy spełnieniu przepisów szczególnych i odrębnych oraz pozostałych ustaleń zmiany planu.

3. Ustala się – pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych, a także gdy spełnione są pozostałe ustalenia tekstu i rysunku zmiany planu – możliwość tymczasowego zagospodarowania terenów nie wykluczonych z zabudowy kubaturowej. W takim przypadku w decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania urządzenia oraz użytkowania terenu inwestycji, a także określa się okres trwania czasowego zagospodarowania terenu. Do realizacji dopuszcza się wyłącznie obiekty tymczasowe lub obiekty, które w przyszłości mogłyby być adaptowane do przyszłego przeznaczenia, zgodnego z ustaleniami tekstu zmiany planu.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe dla obszarów i wydzieleń planistycznych nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej

§ 11
PRZEZNACZENIA OBSZARÓW PLANISTYCZNYCH

1. Na cele zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej przeznacza się obszary "**MN**".
2. Na cele usług ogólnogminnych przeznacza się obszary "**U**".

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY WIĄZOWNA
Stanisław Wojciech Bogucki

§ 12
WARUNKI DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

1. Dla wydzieleń planistycznych z oznaczeniami **MN** i **Mk** (zabudowa mieszkaniowa) 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 planistycznych z oznaczeniami **RPz** (siedliska) ustala się, że powierzchnia działek o zwiększonym normatywie powierzchniowym udostępnianych zabudowie kubaturowej nie może być mniejsza niż 1.200 m^2.
3. Dla wydzielenia planistycznego z oznaczeniem"**U**" nie ustala się normatywu powierzchniowego posesji.
4. We wszystkich obszarach nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej wprowadza się nakaz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 40 % powierzchni ogólnej działki. Wskaźnik ten dla całego obszaru nie wykluczonego z zabudowy kubaturowej nie może wynosić mniej niż **70** %.
5. Dla wydzieleń z oznaczeniami **MN** i **Mk** i **RPz** ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze, podziemnych - 1.
6. Dla wydzielenia planistycznego z oznaczeniem "**U**" ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy 20 m (od powierzchni terenu do kalenicy dachu budynku).
7. Ustala się preferowaną lokalizację stacji transformatorowych 15/4kV w wydzieleniu z oznaczeniem **U**".
8. We wszystkich obszarach nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej dopuszcza się realizację zabudowy kubaturowej w zakresie realizacji usług nie wymagających koncentracji w ośrodkach, budynków gospodarczych i garaży.
9. Dla wydzielenia planistycznego z oznaczeniem "**U**" dopuszcza się zabudowę mieszkaniową niską jednorodzinną **MN** jako funkcję towarzyszącą.
10. Z programu usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (nie wymagających koncentracji w ośrodkach) **wyłączone są usługi z zakresu: mechaniki samochodowej, blacharstwa, lakiernictwa, mechaniki, ślusarstwa, stolarstwa, przetwórstwa tworzyw sztucznych, przetwórstwa mięsnego i warzywno-owocowego oraz piekarnie i pralnie.**
11. We wszystkich obszarach nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego działek, ale w obrębie ustalonych zmianą planu linii rozgraniczających, z wyłączeniem terenów przeznaczonych na cele komunikacji. Nowa zabudowa kubaturowa (z wyjątkiem **RPz**) lub inne zainwestowanie nie zmieniające dotychczasowego przeznaczenia terenu jest możliwe pod warunkiem spełnienia wymogu dotyczącego zabudowy czasowej § 10 ust. 5
12. We wszystkich obszarach nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej ustala się, że wszelkiego rodzaju podziały geodezyjne mogą być adaptowane dla celów inwestycyjnych, jeżeli spełniają ustalone zmianą planu warunki i ograniczenia inwestowania i nie znajdują się w terenach wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej.
13. We wszystkich obszarach nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej ustala się obowiązek utrzymania lub odtworzenia drzewostanu istniejącego na terenach posesji udostępnianych zmianą planu zabudowie kubaturowej - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Nowe zadrzewienia dokonywane być mają wartościowymi odmianami gatunków i zgodnie z typem siedliska.
14. We wszystkich obszarach nie wykluczonych zmianą planu 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.
15. Dla wydzielenia planistycznego z oznaczeniem "**U**" ustala się obowiązek uzupełnienia realizowanego zainwestowania od strony terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej **MN** trwałą

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY WIĄZOWNA
Stanisław Wojciech Bogucki

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.

16. Dla wszystkich obszarów nie wykluczonych zmianą planu z zabudowy kubaturowej ustala się, że odbiór inwestycji obejmować musi wypełnienie przepisów § 12 punkt 13, 14 i 15, zawartego w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania.

§ 13

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

Na terenach położonych w określonych na rysunku zmiany 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. Ustala się przełożenie w przebiegu wzdłuż proj. ul. lokalnej **101.KD** i **18.TD-V** istniejącej linii napowietrznej 15 kV przecinającej teren z oznaczeniem "U". 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.

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

§ 14

PRZEZNACZENIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

1. Na cele komunikacji o znaczeniu lokalnym przeznacza się wydzielenia planistyczne **TD-V** i **KD.**

§ 15

WARUNKI DLA WYKORZYSTANIA OBSZARÓW I WYDZIELEŃ PLANISTYCZNYCH

1. Wyklucza się trwale z zabudowy kubaturowej wydzielenia planistyczne **18.TD-V** i **101.KD** oraz tereny, o których mowa w § 15 ust. 6 uchwały.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12 m od osi dróg **101.KD** i 15 m od osi dróg z oznaczeniem **TD-V**. 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 szczególnych i odrębnych oraz § 10 ust. 2 pkt 5 i ust.4 uchwały.
3. Z uwzględnieniem przepisu § 15 ust. 4 ustala następująco szerokość w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych:
   1) oznaczone cyfrą **18** - 18,0 m,
   2) oznaczone cyfrą **101** - 12,0 m,
4. Ustala się, że linie rozgraniczające ciągów komunikacyjnych obejmujących wydzielenia planistyczne **18.TD-V** i **101.KD** oraz wymienione w § 15 ust. 6 (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 szczególnych i odrębnych oraz § 10 ust. 2 pkt 5 i ust.4 uchwały.
5. Teren ulicy lokalnej **KD** o funkcji dojazdowej do zespołów zabudowy w części przebiegu stanowiącej podłączenie tej ulicy do drogi **28.TD-V** wymaga wytrasowania szczegółowego w dostosowaniu do wyznaczonego w przyszłości układu własnościowego terenów **6.B.74.MN+RPz** i **6.B.75.MN+RPz**, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych oraz § 10 ust. 2 pkt 5 i ust.4 uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY WIĄZOWNA
Stanisław Wojciech Bogucki

6. W wydzieleniach dopuszczonych zmianą planu do zabudowy kubaturowej dopuszcza się wydzielanie niezbędnych, dodatkowych nie uwzględnionych na rysunku zmiany planu terenów komunikacji o funkcji dojazdowej do poszczególnych budynków, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych oraz pozostałych ustaleń zmiany planu, w tym szczególnie § 10 ust. 2 pkt 5 i ust.4.
   Przy spełnieniu powyższych warunków wydzielanie niezbędnych terenów komunikacji o funkcji dojazdowej do poszczególnych budynków nie wymaga zmiany planu. Dla tych ulic ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 9 m, a nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 11 m od osi wydzielonych terenów ulic.
7. Tereny z oznaczeniem. **TD-V** wymagają ustanowienia własności państwowej.
8. Pozostałe tereny wykluczone zmianą planu z zabudowy kubaturowej wymagają ustanowienia własności samorządowej lub – 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

Na terenach położonych w określonych na rysunku zmiany planu pasach bezpieczeństwa istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia (3 m od osi linii), tworzących lokalne ograniczenia dla użytkowania obszarów i wydzieleń planistycznych, ustala się sposób zagospodarowania i użytkowania zapewniający prawidłową pracę tych linii oraz możliwość dojazdu w razie awarii.

§ 17

OPŁATA OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszej zmiany planu. Stawkę procentową określa się na 0 %.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 18

W obszarze objętym uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna przyjętego 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 niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzja ostateczną, stosuje się ustalenia zmiany planu.

§ 20

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wiązowna.

§ 21

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 22

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY WIĄZOWNA
Stanisław Wojciech Bogucki