RADA GMINY WIĄZOWNA
ul. Lubelska 59
05-462 WIĄZOWNA

UCHWAŁA NR 124.LXI.2014
RADY GMINY WIĄZOWNA
z dnia 29 października 2014r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego „Góraszka – Centrum Handlowe"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 roku poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2012 roku poz. 647, ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr 132.XLVII.2013 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Góraszka – Centrum Handlowe" oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna, przyjętego Uchwałą Nr 85/XVI/2011 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r.

Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości „Góraszka – Centrum Handlowe" zwaną dalej planem, składającą się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

§2. 1. Obszar objęty planem stanowią działki ewidencyjne nr: 164/30, 164/31, 164/32, 164/33 w obrębie geodezyjnym Góraszka w gminie Wiązowna.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§3. 1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
9) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej,
10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4. 1.Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
2) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy;
3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie i wydzielonej działce budowlanej;
4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
5) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający nazwę działalności znajdującej się w budynku, na którym szyld reklamowy jest zainstalowany;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania i oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;
8) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, oraz usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych a w przypadku braku takich definicji zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

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

1) granica obszaru objętego planem;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) wymiarowane odległości.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

§6. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

1) **U** – tereny usług;
2) **KDS** – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
2) dopuszczenie dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy ich nadbudowy i rozbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
3) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność, budynków i terenów dla osób niepełnosprawnych.

§8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
   a) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
   b) odległość budynków od dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku planu, minimum 5,0 m,
   c) maksymalną wysokość zabudowy.

§10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 20°;
3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w pasie technologicznym po 5,0 m po obu stronach osi linii elektroenergetycznej 15kV,
2) Tereny 1U i 1KDS znajdują się w całości w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem ustanawiającym ten obszar;
3) Tereny 1U i 1KDS znajdują się w całości w Otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem ustanawiającym ten obszar.

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

1) dopuszczenie wprowadzania na terenach dróg publicznych:
   a) urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, elementów małej architektury, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
   c) rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepustów;
2) dopuszczenie wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dróg:
   a) 6,0 m dla dróg o długości do 50m,
   b) 8,0 m dla dróg o długości od 50m do 100m,
   c) 10,0 m szerokości dla dróg o długości powyżej 100m;
3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla zabudowy usługowej – minimum trzy miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,
b) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc postojowych jako miejsc ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca dla osób niepełnosprawnych następuje powyżej 4. stanowiska postojowego.

§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy;
4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu;
5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż Ø80 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,
   b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;
   c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
   a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej sieci o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm,
   b) dopuszczenie zastosowania bezodpływowych szczelnych zbiorników do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej,
   c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   a) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, do wód otwartych i do gruntu bez uprzedniego podczyszczenia,
   b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na własnej działce;
8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   a) dopuszczenie budowy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;
9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i nowe stacje elektroenergetyczne 15 kV,

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, taki jak: energia słoneczna przetworzona w prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energia wytworzona przez pompy ciepła,
d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;

10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
11) w zakresie telekomunikacji obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
12) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy w obszarach zdrenowanych nakaz przebudować sieć drenarską, zachowując podłączenie do głównych ciągów odwodnienia drenażowego (zbieracze), z możliwością ich przebudowy;
13) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami U;
2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDS.

§15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDS;

§16. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach brązu, bieli, szarości, beżu, czerwieni, zieleni i żółci o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 3030, czyli nie więcej niż 30% czerni w barwie oraz nie więcej niż 30% chromatyczności barwy z wyjątkiem 5% powierzchni danej elewacji) oraz wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
2) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków kolorów zawartych w graficznym znaku towarowym firmy, pod warunkiem, że powierzchnia znaku towarowego firmy nie będzie stanowiła więcej niż 20% powierzchni wszystkich elewacji budynku;
3) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: bieli , szarości, beżu, brązu, czerwieni i grafitu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

§17. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

1) zakaz lokalizacji reklam, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
2) dopuszczenie lokalizowania szyldów:
   a) na ogrodzeniach,
   b) na budynkach,
   c) o wysokości maksymalnie 0,7 m;
3) zakaz lokalizacji szyldów wystających poza obrys budynku oraz szyldów wystających poza obrys ogrodzenia;
4) zakaz umieszczania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, ze światłem pulsującym lub błyskowym;
5) dopuszczenie lokalizowania totemów i pylonów reklamowych o wysokości do 10 m;

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

6) dopuszczenie lokalizowania reklam remontowo – budowlanych.

§18. W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

1) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
2) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 2,2 m;
3) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;
4) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów.

Rozdział 3
Ustalenia dla poszczególnych terenów

§19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) składy i magazyny,
   b) budynki garażowe i gospodarcze.
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,1 dla działki budowlanej,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
   e) maksymalna wysokość zabudowy do 12,0 m,
   f) ukształtowanie połaci dachowych - dachy o kącie nachylenia do 45°,
   g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m;
5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m^2;
6) obsługa komunikacyjna z jedni serwisowej drogi 1KDS zlokalizowanej poza obszarem opracowania przylegającej do terenu 1U.

§20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KDS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy ekspresowej;
2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej
3) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20%.
4) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 0,01m do 12,6m zgodnie z rysunkiem planu.

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

PRZEWODNICZĄCA RADY
mgr Monika Sokołowska