UCHWAŁA Nr 107.XV.2015
RADY GMINY WIĄZOWNA
z dnia 29 września 2015r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. „Wiązowna Kościelna – Gródek bis”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz.199 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr 253/XXIX/08 Rady Gminy Wiązowna z dnia 25 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. „Wiązowna Kościelna – Gródek bis” zmienionej uchwałą Nr 42.VII.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wiązowna Kościelna – Gródek Bis oraz stwierdzając zgodność planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna” przyjętego uchwałą Nr 85.XVI.2011 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. zmienionego uchwałą Nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego p.n. „Wiązowna Kościelna – Gródek bis”, zwany dalej planem, składający 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, stanowiącego 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, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o których mowa w ust.1 oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczonym jako załącznik nr 1.
3. Ustalenia planu określone są w postaci:
   1) ustaleń zawartych w Rozdziałach 1, 2 i 4 uchwały, odnoszących się do całego obszaru planu, jeżeli ustalenia te nie stanowią inaczej;

2) ustaleń zawartych w rozdziale 3 uchwały, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych planem.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
   6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
   9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   11) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
5. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
   a) realizacji elementów termomodernizacji,
   b) części podziemnych budynków,
   c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne,
   d) obiektów małej architektury;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie i na każdej wydzielonej działce budowlanej;
4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
5) **szpalerach drzew –** należy przez to rozumieć liniowe nasadzenia drzew o docelowej wysokości minimum 3 m i maksymalnej odległości pomiędzy poszczególnymi nasadzeniami 3 m, z uwzględnieniem realizacji, w sposób nie zakłócający ciągłości szpaleru, niezbędnych miejsc parkingowych, wjazdów do garaży i wjazdów na dany teren, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji publicznej, oświetlenia ulic i elementów infrastruktury podziemnej zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg;
6) **tablicach i urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie, pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej, jak również produktami, wyrobami i usługami, w szczególności jako:
   a) bilbord, baner, tablica reklamowa, gablota, słup ogłoszeniowy, maszt, neon,
   b) grafika naniesiona bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności: malowana lub naklejana grafika na ścianach i oknach budynków, na chodnikach i na ogrodzeniach,
   c) szyld, czyli zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m^2 włącznie.
   d) ekspozycja dynamiczna - ekspozycja trwająca krócej niż 10 sekund, w tym w oświetleniu ekspozycji wprowadzanie efektów widocznego migotania, zmiany natężenia oświetlenia w interwale krótszym niż 10 sekund oraz przejścia obrazów w czasie krótszym niż 1 sekunda,
   e) słup ogłoszeniowo-reklamowy - nośnik reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 100 cm i wysokości do 220 cm;
7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, z wykluczeniem usług uciążliwych;
8) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność lub obiekty, które mogą powodować zanieczyszczenia środowiska, w tym usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny;

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dla budynków mieszkalnych;
5) granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia dla budynków niemieszkalnych;
6) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych:
   a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
   c) 1U, 2U, 3U – tereny usług,
   d) 1UZP – teren usług wraz z zielenią urządzoną,
   e) 1P, 2P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
   f) 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL – tereny lasów,
   g) 1ZP – teren zieleni urządzonej,
   h) 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS – tereny wód powierzchniowych – stawy;
   i) 1E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
   j) 1KDS – teren drogi ekspresowej
   k) 1KDZ – teren dróg zbiorczych,
   l) 1KDL – teren dróg lokalnych,
   m) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD – tereny dróg dojazdowych;
7) drzewa o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych wraz ze strefą ochronną;
8) drzewa o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych kwalifikujące się do uznania za pomnik przyrody wraz ze strefą ochronną;
9) rzędy, szpalery i grupy drzew do zachowania;
10) projektowane szpalery drzew;
11) granica zabytkowego parku podworskiego;
12) wymiarowanie odległości;
13) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia.

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

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, żółci, szarości i beżu oraz wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień;

2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;
3) obowiązuje zakaz stosowania kolorów jaskrawych w elewacji budynków;
4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych wynikającej ze stosowania w elewacji takich materiałów jak: cegła, drewno, blacha, z dopuszczeniem łączenia koloru białego, beżu, grafitu, ciemnej szarości, w odniesieniu do 80% powierzchni elewacji;
5) w zakresie zasad stosowania ogrodzeń:
   a) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
   b) maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,6 m,
   c) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu,
   d) nakaz ogrodzeń ażurowych minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu,
   e) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych i blachy, za wyjątkiem elementów słupków i cokołów,
   f) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów,
   g) nakaz stosowania w ogrodzeniach przejść dla drobnych przedstawicieli fauny – przy ogrodzeniach ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy minimum 12 cm w rozstawie minimum co 1,5m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, oraz zachowania prześwitu o szerokości min 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia;
6) w zakresie zasad lokalizacji nośników i szyldów reklamowych ustala się:
   a) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem lit. b, c,
   b) dopuszcza się lokalizowanie szyldów na całym obszarze opracowania planu:
      – wyłącznie w ramach kondygnacji parteru budynku,
      – zawierających się w całości w granicach obrysu budynku,
      – w liczbie nie większej niż jeden szyld na jedną działalność gospodarczą,
   c) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych na budynkach usługowych pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 5% powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku przy czym łącznie nie więcej niż 3 m^2,
   d) zakaz umieszczania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchomych, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu,

e) zakaz wykorzystania tymczasowych ogrodzeń placów budowy do sytuowania reklam nie związanych z prowadzonymi robotami budowlanymi,
f) zakaz wykorzystywania ogrodzeń do sytuowania reklam,
g) zakaz lokalizacji wolno stojących bilbordów, bannerów, tablic reklamowych, gablot, słupów ogłoszeniowych, masztów, ekspozycji dynamicznych i słupów ogłoszeniowo-reklamowych.

§5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
   a) **MN** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
   b) **MNU** – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
   c) **ZP, UZP** – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
2) nakaz zachowania drzew o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu;
3) nakaz zachowania drzew o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych kwalifikujących się do uznania za pomnik przyrody oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu, za wyjątkiem drzew zagrażających zdrowiu i życiu ludzi;
4) nakaz zachowania i uzupełnienia rzędów, szpalerów i grup drzew oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu, za wyjątkiem drzew zagrażających zdrowiu i życiu ludzi;
5) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew, w miejscach wskazanych na rysunku planu symbolem graficznym;
6) zakaz lokalizacji budynków w wyznaczonej strefie ochronnej od drzew o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych w odległości 15,0 m od pnia drzewa;
7) na terenach 4MN, 6MN, 7MN, 2MNU, 3MNU, 4MNU dopuszczenie wycinki z istniejącego drzewostanu jedynie pod obiekty budowlane i dojazdy do budynków;
8) zakaz składowania odpadów i spalarni odpadów (w tym odpadów niebezpiecznych), czasowe gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 6

Zasady ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków ustala się:

1) obejmuje się ochroną obiekt o charakterze zabytkowym ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczony na rysunku symbolem graficznym;
2) zasady ochrony parku podworskiego:

a) objęcie zabytkowego parku podworskiego ochroną planistyczną, której celem jest zachowanie jego walorów przestrzennych i historycznych,
b) obowiązek rewaloryzacji zabytkowego parku podworskiego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem i założeniem parkowym,
c) pozostałe ustalenia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7

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

1) sposób usytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
2) lokalizacja obiektów budowlanych od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
5) zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

§ 8

W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) wskazuje się granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującego w cały obszar objęty planem, na którego obszarze obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
2) wskazuje się strefę techniczną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, na której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa energetycznego.

§ 9

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
2) minimalną powierzchnię działek i minimalną szerokość frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż:
   a) 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
   b) 20,0 m od górnej krawędzi zbiorników wodnych;
2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m;
3) strefę kontrolowaną, od gazociągów dla budynków mieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały;
4) strefę kontrolowaną, od gazociągów dla budynków niemieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały;
5) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych;
6) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń roślinności powyżej 3,0 m w pasie technologicznym o szerokości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV z zastrzeżeniem § 13.

§ 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt.2;
2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz poza nimi na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy lub w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL;
3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejące oraz projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż ø 100 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej,
   b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;
4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
   a) budowę sieci kanalizacji gminnej:
      – grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. ø 160 mm,
      – ciśnieniowej o średnicy kanałów min. ø 90 mm,
   b) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną dopuszczenie zastosowania wyłącznie zbiorników bezodpływowych;
5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   a) budowę sieci kanalizacji deszczowej:
      – grawitacyjnej o średnicy kanałów min. ø 300 mm,
      – ciśnieniowej o średnicy kanałów min. ø 90 mm,

b) nakaz realizacji powierzchni chłonnych w obrębie utwardzonych dróg, parkingów, ciągów pieszych, placów w terenach, dla których został ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, z wyjątkiem terenów oznaczonych ZL;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   a) zasilanie w gaz za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż dn 40 mm,
   b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową,
   c) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu;
7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostają istniejące sieci elektroenergetyczne,
   b) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowo projektowanych linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych,
   c) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
   d) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem lit e,
   e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
   a) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła,
   b) dopuszcza się zaopatrzenia w ciepło z gminnej sieci ciepłowniczej;
9) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1) układ komunikacyjny powiązany jest z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę gminną zlokalizowaną w granicy obszaru objętego planem oznaczoną symbolem 1KDZ i 1KDL;
2) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
   a) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
   b) droga publiczna klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
   c) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
3) przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje minimalna szerokość 6,0 m dla dróg o długości do 50 m, 8 m dla dróg o długości powyżej 50 m do 100 m, oraz 10 m szerokości dla dróg o długości powyżej 100 m;
4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
   a) nakaz realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej,

b) liczbę miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
c) liczbę miejsc do parkowania dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej,
d) liczbę miejsc do parkowania dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej;
e) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla poszczególnych terenów dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

Lp.	**Symbol odcinka drogi zaznaczonego na rysunku planu**	**Klasa drogi**	**Szerokość w liniach rozgraniczających**	**Uwagi**
1	**1KDS**	ekspresowa	14,0m – 52,0 m w granicy obszaru objętego planem,	droga projektowana wraz z drogami serwisowymi obsługującymi przyległe tereny
2	**1KDZ**	zbiorcza	4,0 m – 13,0 m w granicy obszaru objętego planem,	droga istniejąca, poszerzana
3	**1KDL**	lokalna	8,0 m – 12,0 m w granicy obszaru objętego planem,	droga istniejąca, poszerzana
4	**1KDD**	dojazdowa	12,0 m	droga projektowana
5	**2KDD**	dojazdowa	8,0 m – 12,0 m	droga istniejąca / projektowana
6	**3KDD**	dojazdowa	8,0 m – 12,0 m	droga projektowana
7	**4KDD**	dojazdowa	10,0 m	droga projektowana
8	**5KDD**	dojazdowa	10,0 m	droga istniejąca
9	**6KDD**	dojazdowa	10,0 m	droga istniejąca

§ 13

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie ograniczeń zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 6.

§ 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 MN;
2) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MNU;
3) 30% dla terenów oznaczonych symbolami UZP;
4) 30% dla terenów oznaczonych symbolami U;
5) 30% dla terenów oznaczonych symbolami P;
6) 1% dla terenów oznaczonych symbolami ZL;
7) 1% dla terenów oznaczonych symbolami WS;
8) 1% dla terenów oznaczonych symbolami ZP;
9) 1% dla terenów oznaczonych symbolami E;
10) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDS;
11) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDZ;
12) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDL;
13) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDD.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 15

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki budowlanej,
   c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 60 % powierzchni działki budowlanej,
   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 dla działki budowlanej,
   e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   f) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
   g) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
   h) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,

i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
4) obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDL, 1KDD.

§ 16

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej,
   c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni działki budowlanej,
   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 dla działki budowlanej,
   e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   f) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
   g) nakaz lokalizowania maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
   h) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
   i) przebieg głównej kalenicy równolegle do osi obsługujących dróg 1KDZ lub 1KDD,
   j) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,
   k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
4) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 1KDZ,

§ 17

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki budowlanej,
c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 60 % powierzchni działki budowlanej,
d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 dla działki budowalnej,
e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
f) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
g) nakaz lokalizowania maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
h) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
i) przebieg głównej kalenicy równolegle do osi obsługujących dróg 1KDZ, 1KDD lub 2KDD,
j) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,
k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m^2,
b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

4) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDD, 2KDD.

§ 18

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 60 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 dla działki budowlanej,
e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
f) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
g) nakaz lokalizowania maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
h) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
i) przebieg głównej kalenicy równolegle do osi obsługujących dróg 2KDD lub 3KDD,
j) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,

k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m^2,
   b) szerokość frontu n działki nie mniejszą niż 20,0 m;
4) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD, 3KDD.

§ 19

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki budowlanej,
   c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 60 % powierzchni działki budowlanej,
   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 dla działki budowlanej,
   e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   f) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
   g) nakaz lokalizowania maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
   h) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
   i) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,
   j) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków ;
3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
4) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDD, 3KDD.

§ 20

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 60 % powierzchni działki budowlanej,
d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 dla działki budowlanej,
e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
f) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
g) nakaz lokalizowania maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
h) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
i) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,
j) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1400 m^2,
b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;

4) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD, 4KDD.

§ 21

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki budowlanej,
c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 60 % powierzchni działki budowlanej,
d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 dla działki budowlanej,
e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
f) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
g) nakaz lokalizowania maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
h) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
i) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,
j) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1400 m^2,
b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;

4) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD.

§ 22

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe;
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej,
   b) usługi;
2) dopuszczenie zastosowania równolegle w dowolnych wzajemnych proporcjach przeznaczeń podstawowych lub tylko jedno z nich;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa w formie wolno stojącej,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
   c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 dla działki budowlanej,
   e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   f) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
   g) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
   h) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,
   i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
5) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD.

§ 23

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe;
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej,
   b) usługi;
2) dopuszczenie zastosowania równolegle w dowolnych wzajemnych proporcjach przeznaczeń podstawowych lub tylko jedno z nich;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa w formie wolno stojącej,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej,

c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni działki budowlanej,
d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 dla działki budowlanej,
e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
f) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
g) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
h) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,
i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m^2,
b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;

5) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD, 4KDD, 5KDD oraz z dróg serwisowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1KDS.

§ 24

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe;
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej,
b) usługi;

2) dopuszczenie zastosowania równolegle w dowolnych wzajemnych proporcjach przeznaczeń podstawowych lub tylko jedno z nich;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa w formie wolno stojącej,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej,
c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni działki budowlanej,
d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 dla działki budowlanej,
e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
f) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
g) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
h) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,
i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału:
a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;

5) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD oraz z dróg serwisowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1KDS.

§ 25

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe;
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej,
   b) usługi;
2) dopuszczenie zastosowania równolegle w dowolnych wzajemnych proporcjach przeznaczeń podstawowych lub tylko jedno z nich;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa w formie wolno stojącej,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej,
   c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 50 % powierzchni działki budowlanej,
   d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8 dla działki budowlanej,
   e) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
   f) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
   g) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
   h) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,
   i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
4) w zakresie warunków scalania i podziału:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
5) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD.

§ 26

Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej,
   b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 40 % powierzchni działki budowlanej,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2 dla działki budowlanej,
   d) wysokość zabudowy do 12 m,
   e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 6 m,

f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,
h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m^2,
b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m;

4) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz z dróg serwisowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1KDS.

§ 27

Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej,
b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 40 % powierzchni działki budowlanej,
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2 dla działki budowlanej,
d) wysokość zabudowy do 12 m,
e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 6 m,
f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,
h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m^2,
b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m;
4) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDD, 6KDD oraz z dróg serwisowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1KDS.

§ 28

Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej,
b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0 dla działki budowlanej,
d) wysokość zabudowy do 12 m,
e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 6 m,
f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,
h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości
a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 300 m^2,
b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10 m;

4) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

§ 29

Dla terenu usług wraz z zielenią urządzoną oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi wraz z zielenią urządzoną;
2) realizacja usług wyłącznie w zakresie hotelarstwa, gastronomii, turystyki;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna powierzchnia zabudowy 20 % powierzchni działki budowlanej,
b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 70 % powierzchni działki budowlanej,
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 dla działki budowlanej,
d) wysokość zabudowy do 10 m,
e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m,
f) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,
h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 9000 m^2,
b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 60 m;
5) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD.

§ 30

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 40 % powierzchni działki budowlanej,
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2 dla działki budowlanej,
d) wysokość zabudowy do 12 m,
e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 10 m,
f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f należy stosować 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 mniejsza niż 30 m;

5) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 4KDD.

§ 31

Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej,
b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 40 % powierzchni działki budowlanej,
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2 dla działki budowlanej,
d) wysokość zabudowy do 12 m,
e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 10 m,
f) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych w granicach od 25° do 45°,
g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f należy stosować 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 n działki nie mniejszą niż 30 m;
5) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 4KDD.

§ 32

Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – las;
2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy,
b) możliwość lokalizowania urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych;
3) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33

Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
   a) zakaz zabudowy,
   b) możliwość lokalizowania obiektów małej architektury,
   c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 90%;
3) obsługę komunikacyjną terenu 1ZP z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 34

Dla terenów wód powierzchniowych – stawy oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS** ustala się:
1) przeznaczenie: wody powierzchniowe – stawy;
2) w zakresie zagospodarowania terenu:
   a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych,
   b) zakaz lokalizacji budynków;
3) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35

Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – elektroenergetyka;
2) dopuszczenie usług administracji towarzyszących funkcji podstawowej;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej,
   b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 40 % powierzchni działki budowlanej,
   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5 dla działki budowlanej,
   d) wysokość zabudowy do 12 m,
   e) dowolne formy dachów;
4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 100 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10 m;
5) obsługę komunikacyjną terenu 1E z dróg serwisowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1KDS.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 36

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 37

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.