UCHWAŁA Nr 108.XV.2015
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 29 września 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. "Duchnów – Centrum Handlowe"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 41.X.2011 Rady Gminy Wiązowna z dnia 25 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. „Duchnów – Centrum Handlowe" stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiązowna zatwierdzonego uchwałą Nr 85.XVI.2011 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011r., zmienionego uchwałą Nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego p.n. „Duchnów - Centrum Handlowe, zwany dalej „planem", obejmujący teren w obrębie geodezyjnym Duchnów, którego granice wyznaczają: droga krajowa nr 2 (granica Gminy Wiązowna z Gminą Halinów), zachodnia granicą działki nr ew. 39, północna i zachodnia granica działki nr ew. 99, północna granica działki nr ew. 114, wschodnia granica działki nr ew. 110/1, przedłużeniem ul. Bosmańskiej do wschodniej granicy działki nr ew. 44/1 i granica Gminy Wiązowna do drogi krajowej nr 2.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.
3. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1;
   2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) części wysokościowej – należy przez to rozumieć wyodrębniony fragment obiektu budowlanego, wyróżniający się dopuszczalną wysokością większą niż maksymalna wysokość zabudowy określona w przepisach szczegółowych dla terenów;

2) elementach wyposażenia powtarzalnego – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych, takie jak: wiaty przystankowe, słupy ogłoszeniowe, budki telefoniczne, latarnie, znaki GSI (Gminny System Informacji), ławki, stojaki rowerowe, kosze śmietnikowe donice kwietnikowe, barierki, słupki i inne meble uliczne;
3) istniejącej zabudowie, istniejących obiektach budowlanych, istniejących działkach budowlanych, istniejących urządzeniach infrastruktury technicznej i innych istniejących elementach zagospodarowania – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, działki, urządzenia infrastruktury technicznej i inne elementy zagospodarowania, istniejące w dniu uchwalenia planu lub posiadające prawomocne pozwolenie na budowę;
4) kogeneracji rozproszonej – należy przez to rozumieć skojarzone wytwarzanie energii elektrycznej i ciepła grzewczego w układach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie odbiorców energii, przyłączone najczęściej do sieci rozdzielczej;
5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, wyłącznie w obrębie której możliwa jest budowa oraz roboty budowlane, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m,
   a) elementów nadwieszeń w szczególności: balkonów, loggii, wykuszy oraz elementów termomodernizacji,
   b) elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni;
6) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe, niebędące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych oraz elementem Gminnego Systemu Informacji (znakami GSI);
7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku w obrysie zewnętrznym ścian w tym również poddasza, kondygnacji technicznych i magazynowych; powierzchnia całkowita budynku mierzona jest na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem grubości ścian, tynków, okładzin i balustrad;
8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
   a) powierzchni budynków ani ich części niewystających ponad powierzchnie terenu,
   b) powierzchni elementów drugorzędnych, w szczególności daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
   c) powierzchni zajmowanych przez wydzielone obiekty pomocnicze, w szczególności altany, wiaty śmietnikowe oraz powierzchni zajmowanych przez budowle;
9) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, przeznaczenie terenu może być podstawowe lub dopuszczalne;
10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu lub działki budowlanej pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub powierzchni użytkowej obiektów budowlanych jest przeważający i wynosi ponad 50%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania przeznaczenie terenu lub działki budowlanej pod funkcje, których

udział w zagospodarowaniu lub powierzchni użytkowej obiektów budowlanych wynosi do 50%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;

12) słupie ogłoszeniowym – należy przez to rozumieć szczególny rodzaj urządzenia reklamowego w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 180 cm, wysokości od 270 do 400 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 500 cm;
13) szlachetnych materiałach elewacyjnych – należy przez to rozumieć aluminium, miedź, stal nierdzewną, szkło, naturalne drewno, naturalny kamień, cegłę klinkierową, ceramikę, tynki szlachetne, tytan i cynk;
14) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
15) urządzeniach kogeneracji rozproszonej – należy przez to rozumieć jednostki lub obiekty wytwórcze przyłączane bezpośrednio do sieci rozdzielczych lub zlokalizowane w sieci odbiorcy, wytwarzające energię elektryczną i ciepło lub chłód, często z energii lub zasobów odnawialnych lub niekonwencjonalnych;
16) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć działalność usługową służącą zaspakajaniu potrzeb ludności, niestanowiącą przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, realizowaną w lokalach użytkowych o powierzchni użytkowej usług nie większej niż 400 m^2 każdy, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
17) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny udział procentowy stosunku powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej do całkowitej jej powierzchni;
18) znakach Gminnego Systemu Informacji (GSI) – należy przez to rozumieć tablice i inne nośniki zawierające: nazwy ulic z numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojść i dojazdów do ważnych obiektów, informujące o obiektach zabytkowych, informujące o patronach ulic i placów, zawierające plany gminy lub jej rejonów.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) oznaczenie porządkowe terenu oraz symbol literowy przeznaczenia terenu;
   4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
   5) część wysokościowa budynku;
   6) ścieżki rowerowe;
   7) wymiary w metrach (m);
   8) zjazd publiczny.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym oraz numerem porządkowym określonym w przepisach szczegółowych.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu:
   1) symbolem U/UC – usługi i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2;

2) symbolem U – usługi;
3) symbolem PU – zabudowa produkcyjno-usługowa;
4) symbolem ZL – lasy;
5) symbolem KD-A – droga publiczna autostrada;
6) symbolem KD-D – droga publiczna dojazdowa.

3. Dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizowanie inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, przy czym w szczególności wskazuje się, jako tereny lokalizacji inwestycji celu publicznego tereny dróg publicznych 1.KD-A i 2.KD-D.
4. Na obszarze planu określa 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
   6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury;
   10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
   12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
   13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
   14) 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;
   15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
5. Na obszarze planu nie określa i nie wyznacza się ze względu na brak ich występowania:
   1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
   2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów;
   4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
   5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
   6) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
   7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
   8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej;

9) granice terenów pod budowę urządzeń, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

§ 5

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:
   1) w zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej poprzez:
      a) ochronę lasów,
      b) zagospodarowanie terenu 2.U/UC jako przestrzeni publicznej zgodnie z przepisami § 6,
      c) określenie walorów estetycznych i użytkowych zabudowy w tym stosowanie:
         - podobnych standardów architektonicznych,
         - jednolitych wskaźników i parametrów zabudowy dla poszczególnych terenów;
   2) w zakresie kształtowania zabudowy poprzez:
      a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
         - nowe budynki oraz budynki rozbudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
         - dopuszcza się zachowanie, bieżącą konserwację, przebudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy przy zachowaniu przepisów ogólnych i szczegółowych dla terenów,
         - linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, budowli oraz obiektów małej architektury,
      b) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      c) realizację zabudowy zgodnie ze wskaźnikami podanymi w przepisach szczegółowych dla terenów;
   3) w zakresie zagospodarowania terenu poprzez:
      a) realizację ogrodzeń zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7,
      b) rozmieszczanie nośników reklamowych zgodnie z zasadami ustalonymi w § 8,
      c) ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami ustalonymi w § 10,
      d) zaspokojenie potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w § 13 pkt 4 oraz z przepisami szczegółowymi dla terenów.
2. Istniejące działki ewidencyjne oraz działki powstałe po odcięciu części pod drogę, niespełniające norm powierzchniowych, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu ustaleń szczegółowych dla terenów, z wyjątkiem zapisów dotyczących minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 6

1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są tereny, oznaczone symbolami 2.KD-D oraz 2.U/UC;
2. Na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, wymienionych w ust. 1, obowiązuje:
   1) nakaz stosowania w obrębie jednego terenu podobnych elementów wyposażenia powtarzalnego;

2) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego zwłaszcza: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności poprzez:
   a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych, w sposób umożliwiający wjazd i zjazd osobie poruszającej się na wózku inwalidzkim,
   b) zastosowania pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni.

3. Na terenach stanowiących przestrzenie publiczne dopuszcza się lokalizację sezonowych wystaw, pokazów i pikników tematycznych oraz realizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z ich obsługą w czasie ich trwania.
4. Na terenie 2.U/UC stanowiącego przestrzeń publiczną dopuszcza się realizację wygrodzonych, sezonowych ogródków w sąsiedztwie obiektów gastronomicznych.

§ 7

Zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
1) ustala się, że dla ogrodzeń od strony terenów stanowiących przestrzenie publiczne, wymienionych w § 6 ust. 1:
   a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu,
   b) zakazuje się stosowania przęseł ogrodzenia z prefabrykatów betonowych, żelbetonowych i blachy;
2) zakazuje się grodzenia terenów stanowiących przestrzenie publiczne, wymienione w § 6 ust. 1 oraz w poprzek ciągów pieszych, w szczególności chodników oraz ścieżek rowerowych, za wyjątkiem:
   a) placów zabaw,
   b) terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
   c) miejsc gromadzenia odpadów,
   d) ogrodzeń tymczasowych wydzielających ogródki w sąsiedztwie obiektów gastronomicznych, miejsca składowania towarów sezonowych oraz czasowych miejsc sprzedaży sezonowej;
3) dopuszcza się stosowanie żywopłotów jako ogrodzeń na terenach: 2.U/UC, 3.PU oraz 4.U.

§ 8

1. Ustala się zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych, w tym tablic i urządzeń reklamowych oraz wprowadza się podział na następujące grupy wielkości powierzchni reklamowych:
   1) format mały – do 3,0 m^2 włącznie;
   2) format średni – powyżej 3,0 do 9,0 m^2 włącznie;
   3) format standard – powyżej 9,0 do 18,0 m^2 włącznie;
   przy czym powierzchni reklam dwustronnych nie sumuje się.
2. Na obszarze planu zakazuje się rozmieszczania reklam o powierzchni ekspozycyjnej większej niż 18,0 m^2 włącznie za wyjątkiem:
   1) banerów wieszanych na rusztowaniach lub ścianach budynków na czas ich remontu lub budowy;
   2) tymczasowych ogrodzeń placów budów w czasie trwania budowy;

3) terenu 2.U/UC w miejscach i na nośnikach reklamowych, w szczególności masztach reklamowych, specjalnie w tym celu zaprojektowanych, gdzie dopuszcza się reklamy o powierzchni do 500 m^2 włącznie.

3. Zakazuje się rozmieszczania reklam powyżej formatu standardowego w granicach terenów 3.PU i 4.U.
4. Zakazuje się umieszczania reklam:
   1) na terenach 1.ZL, 1.KD-A i 2.KD-D;
   2) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania GSI lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
   3) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej;
   4) na elementach wyposażenia powtarzalnego, za wyjątkiem obiektów specjalnie w tym celu zaprojektowanych;
   5) na drzewach, w zasięgu ich koron lub w sposób mogący spowodować pogorszenie warunków ich wegetacji;
   6) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych, o ile elementy te nie są projektowane jako nośniki reklamowe.
5. Dopuszcza się umieszczanie reklam na wiatach przystanków komunikacji zbiorowej o dwustronnej powierzchni ekspozycji i nie większej powierzchni niż 3,0 m² włącznie, przy czym zakazuje się umieszczania reklam na dachu wiaty przystanków.
6. Dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie w obrębie nieruchomości stanowiącej miejsce lokalizacji obiektu, którego dotyczy i wyłącznie na:
   1) budynkach;
   2) elementach wyposażenia powtarzalnego, specjalnie w tym celu zaprojektowanych.
7. Ustala się dla reklam umieszczanych na budynkach:
   1) umieszczanie na elewacjach nowo realizowanych budynków wyłącznie w miejscach specjalnie na ten cel wyznaczonych w projektach budowlanych;
   2) stosowanie powierzchni reklamowych o formacie małym i średnim za wyjątkiem terenu 2.U/UC.
8. Ustala się dla reklam na ogrodzeniach:
   1) umieszczanie wyłącznie w strefie wejść i wjazdów, której szerokość wynosi po 5,0 m w każdą stronę od wejścia lub wjazdu;
   2) reklamy nie mogą wystawać ponad ogrodzenie, więcej niż 0,3 m;
   3) maksymalną powierzchnię ekspozycji o formacie małym.
9. Ustalenia dla reklam nie dotyczą znaków Gminnego Systemu Informacji (GSI), których lokalizację dopuszcza się na obszarze całego planu.

§ 9

W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
1) ustala się stosowanie kolorów naturalnych w różnych odcieniach czerwonego, brązowego i grafitowego na pokryciach dachów spadzistych;
2) stosowanie dla dachów spadzistych materiałów naturalnych w szczególności: blachy cynkowej, cynkowo-tytanowej, miedzianej, łupków, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów zamiennych imitujących wyżej wymienione;
3) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów, przy czym dopuszcza się stosowanie koloru białego;
4) ustalenia pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą terenu 2.U/UC.

§ 10

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) ustala się dla poszczególnych terenów wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
   2) wskazuje się na rysunku planu Warszawski Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), dla którego obowiązują przepisy odrębne;
   3) wskazuje się rejony występowania wód gruntowych płytszych niż 2,0 m pod poziomem terenu, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego przy realizacji zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
   4) na całym obszarze planu ustala się ochronę wód podziemnych poprzez ograniczenie realizacji obiektów, które mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
   5) ustala się z chwilą wybudowania sieci wodociągowej i kanalizacyjnej obowiązek podłączenia wszystkich obiektów, w których istnieje lub projektowana jest do realizacji wewnętrzna instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
   6) zakazuje się tworzenia i utrzymywania kanałów ściekowych, a także zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do gruntu, wód powierzchniowych i naturalnych zbiorników wodnych w jakiejkolwiek postaci.

§ 11

1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   1) dla wód powierzchniowych w szczególności cieków wodnych, kanałów melioracyjnych i zbiorników wodnych:
      a) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru z wyjątkiem działań koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, melioracji i ochrony przeciwpowodziowej lub przeciwpożarowej,
      b) dopuszcza się możliwość likwidacji, rozbudowy i przebudowy istniejących rowów melioracyjnych, w postaci kanałów podziemnych, w szczególności w celu realizacji przejazdów i dojazdów do działek budowlanych oraz dróg publicznych i wewnętrznych, o przepustowości dostosowanej do wydajności wodnej obsługiwanej zlewni, w uzgodnieniu z zarządca rowów i uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) ustalenia w przepisach szczegółowych dla terenów dotyczące wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów takich jak: maksymalny i minimalny wskaźnik intensywność zabudowy, wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy nie dotyczą bieżącej konserwacji i przebudowy.

§ 12

W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasową związaną z ruchem kołowym od istniejącej drogi krajowej nr 2 szybkiego ruchu Warszawa-Terespol (poza obszarem planu) oraz projektowanej autostrady na terenie 1.KD-A:

1) na całym obszarze planu wskazuje się możliwość poprawy warunków akustycznych budynków, między innymi poprzez stosowanie okien o podwyższonej izolacji akustycznej oraz poprzez renowację elewacji, przy zapewnieniu wentylacji w pomieszczeniach zgodnie z obowiązującymi przepisami;
2) na całym obszarze planu zakazuje się realizacji:
   a) zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży,

b) domów opieki społecznej i szpitali,
c) nowej zabudowy mieszkaniowej.

§ 13

Zasady modernizacji, rozbudowy, przebudowy i budowy systemów komunikacji.

1) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
   a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze planu stanowią niżej wymienione drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:
      - 1.KD–A – autostrada – projektowana,
      - 2.KD–D – klasy dojazdowej – projektowana,

      oraz bezpośrednio przylegająca do północnej granicy planu droga krajowa nr 2 Warszawa-Terespol,
   b) ustala się powiązania dróg publicznych, nowo wydzielanych dróg wewnętrznych oraz jezdni serwisowych w obszarze planu poprzez skrzyżowania w poziomie terenu,
   c) ustala się realizację jezdni serwisowych 1 i 2 usytuowanych w liniach rozgraniczających drogi 1.KD–A autostrada,
   d) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych będącym uzupełnieniem obsługi komunikacyjnej istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem, przy czym:
      - ustala się szerokość działki pod drogę wewnętrzną nie mniejszą niż 6,0 m,
      - drogi wewnętrzne winny mieć w miarę możliwości dwa włączenia do układu dróg publicznych, dopuszcza się jedno włączenie, pod warunkiem, że droga o długości powyżej 60,0 m będzie zakończona placem do zawracania, o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m,
   e) ustala się dla terenu 2.KD-D zakończenie drogi placem do zawracania, o minimalnych wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
2) w zakresie dróg rowerowych:
   a) ustala się przebieg ścieżek rowerowej zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dopuszcza się możliwość prowadzenia lokalnych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi;
3) w zakresie komunikacji pieszej dopuszcza się realizację innych ciągów pieszych, w tym chodników, w liniach rozgraniczających dróg publicznych i poza nimi;
4) w zakresie parkowania:
   a) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako wskaźniki parkingowe, zgodnie z ustaleniami szczegółowych dla terenów oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
   b) ustala się obowiązek zapewnienia wskaźników parkingowych określonych w pkt 1 dla obiektów budowlanych budowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
5) w zakresie transportu zbiorowego wskazuje się obsługę obszaru planu autobusowym transportem zbiorowym prowadzonym w drodze krajowej nr 2 oraz dopuszcza się prowadzenie ruchu autobusowego poprzez teren 2.U/UC na potrzeby obsługi obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1) w zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   a) ustala się budowę nowej oraz zachowanie, modernizację, rozbudowę i wymianę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się budowę nowej oraz zachowanie, modernizację, rozbudowę i wymianę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w lit. a. w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) dopuszcza się lokowanie i realizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowych, podziemnych przepompowni ścieków, na podstawie opracowań technicznych na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granicę działki na której są lokalizowane,
   d) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w miarę jej powstawania oraz zgodnie z ustaleniami §10 pkt 5,
   b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych ujęć studni i studni głębinowych;
3) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
   a) ustala się pełną obsługę obszaru w zakresie odprowadzania ścieków poprzez gminną sieć kanalizacyjną oraz zgodnie z ustaleniami §10 pkt 5,
   b) po wybudowaniu sieci kanalizacji ustala się wymóg odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej ze wszystkich obiektów budowlanych zaopatrywanych w wodę z sieci wodociągowej lub ujęć indywidualnych,
   c) dla zabudowy istniejącej do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe (szamb),
   d) zakaz realizacji i stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   a) ustala się, że odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odbywać się będzie z nawierzchni utwardzonych, jezdni, placów, parking po ich obowiązkowym podczyszczeniu w lokalnych urządzeniach do zbiorników akumulacyjno-odparowywanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych, jezdni, placów, parking po ich oczyszczeniu do rowów melioracyjnych przy jednoczesnym nakazie przebudowy i dostosowania istniejących rowów melioracyjnych do odbioru wód opadowych i roztopowych przed zainwestowaniem terenu w uzgodnieniu z zarządcą oraz do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych,
   c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni innych niż powierzchnie wymienione w lit. a. oraz budynków do gruntu na terenie własnej działki,
   d) wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych lub roztopowych na tereny działek sąsiednich;
5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ustala się zaopatrzenie i pozyskiwanie ciepła ze źródeł indywidualnych wykorzystujących energię elektryczną, gaz ziemny, olej opałowy oraz źródła energii odnawialnej, takie jak: pompy ciepła, baterie słoneczne i biopaliwa,
b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracji rozproszonej oraz w kolektorach słonecznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
c) dopuszcza się dla zabudowy istniejącej wytwarzanie ciepła w urządzeniach wykorzystujących paliwo stałe, w tym węgiel i koks,
d) dopuszcza się stosowanie drewna jako paliwo do kominków;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
a) dopuszcza się zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej za pośrednictwem istniejących magistrali oraz istniejących i projektowanych przewodów rozdzielczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub w urządzeniach kogeneracji rozproszonej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
a) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci elektroenergetycznej wyłącznie jako kablowej,
b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez kablową sieć elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo-rozdzielcze,
c) dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo - rozdzielczych, na obszarze całego planu bez konieczności zmiany planu,
d) dopuszcza się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych i budowę nowych, jako kablowe,
e) dopuszcza się realizacje stacji transformatorowych jako wbudowane lub wolno stojące,
f) dopuszcza się zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych oraz stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo-rozdzielczych, z możliwością ich modernizacji i rozbudowy, na warunkach niepowodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
g) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych na terenie objętym planem, przy czym zakaz nie dotyczy instalacji wiatrowych na dachach budynków realizowanych w formie turbin,
h) dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub lokalnych odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji rozproszonej na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej;

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
a) ustala się obsługę telekomunikacyjną:
- z sieci napowietrznej i kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych magistrali i przewodów telekomunikacyjnych,
- z sieci radiowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych radiowych urządzeń telekomunikacyjnych, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym stacji telefonii komórkowej, masztów oraz anten o konstrukcji masztowej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się wywóz odpadów stałych systemem zorganizowanym na wyznaczone tereny składowania lub utylizacji śmieci zgodnie

z przepisami dotyczących utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

§ 15

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) ustala się kąt położenia granicy działki do ulicy, na 90º, przy czym dopuszcza się odchylenie o 30º, ustalenie nie dotyczy działek narożnych położonych przy skrzyżowaniach dróg;
2) ustala się minimalną szerokość frontu działki powstałej w wyniku wtórnego podziału– 25,0 m;
3) ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnego podziału – 1000 m^2;
4) dopuszcza się wydzielenie działek powstałych w wyniku wtórnego podziału o parametrach mniejszych niż określone w pkt 2 i 3 wyłącznie pod:
   a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   b) drogę wewnętrzną lub dojazd do działek,
   c) poszerzenie drogi publicznej.

§ 16

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
   a) wygrodzonych tymczasowych sezonowych ogródków w sąsiedztwie obiektów gastronomicznych,
   b) kiosków ulicznych, pawilonów sprzedaży ulicznej i wystawowej, urządzeń rozrywkowych oraz obiektów określonych w § 6 ust. 3 i 4;
2) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych w czasie ważności prawomocnego pozwolenia na budowę.

§ 17

Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku uchwaleniem planu miejscowego, dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 18

1. Ustala się oznaczenie i symbol przeznaczenia dla terenu 1.ZL zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenu 1.ZL ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.
3. Zasady kształtowania zagospodarowania dla terenu 1.ZL:
   1) ustala się zachowanie istniejącego sposobu wykorzystania jako las;
   2) ustala się zagospodarowanie i ochronę lasu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;
   3) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu poprzez lokalizowanie urządzeń turystycznych, w szczególności szlaków turystycznych (ścieżek dydaktycznych) zgodnie z przepisami odrębnymi;
   4) zakazuje się grodzenia i wygradzania terenu;

5) zakazuje się realizacji nośników reklamowych;
6) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z przepisami § 10.

4. Dla terenu 1.ZL dopuszcza się obsługę komunikacyjna poprzez zjazd techniczny z drogi krajowej nr 2 lub poprzez teren 2.U/UC.
5. Dla terenu 1.ZL nie określa się wysokości stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu.

§ 19

1. Ustala się oznaczenie i symbol przeznaczenia dla terenu 2.U/UC zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenu 2.U/UC ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – usługi i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
   2) przeznaczenie dopuszczalne – składowanie i magazynowanie.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu 2.U/UC:
   1) ustala się realizację zabudowy usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i wymiany;
   2) ustala się realizację usług z zakresu:
      a) administracji i biur,
      b) obsługi finansowej,
      c) handlu,
      d) gastronomii, w tym sprzedaży pieczywa wytwarzanego na miejscu,
      e) wystawiennictwa,
      f) kultury i rozrywki,
      g) turystyki i hotelarstwa,
      h) usług motoryzacji, w tym stacji paliw,
      i) magazynowania i składowania,
      j) usług podstawowych realizowanych jako wbudowane lokale użytkowe;
   3) dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji paliw wraz z zapleczem usługowym z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i wymiany;
   4) dopuszcza się realizację parkingów wielopoziomowych jako wbudowanych w obiekt przeznaczenia podstawowego lub jako obiekty wolno stojące;
   5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i wymiany;
   6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych na funkcje z zakresu przeznaczenia podstawowego;
   7) dopuszcza się realizację części wysokościowej budynku zgodnie rysunkiem planu;
   8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
      a) z wyłączeniem części wysokościowej budynku – 20,0 m,
      b) dla części wysokościowej budynku – 28,0 m;
   9) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
   10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0;
   11) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 70% na każdej działce budowlanej;
   12) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
   13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m^2;
   14) nakazuje się kształtowanie elewacji nowoprojektowanych budynków od strony drogi krajowej nr 2, jako elewacje eksponowane, wymagające szczególnego opracowania

formy i detalu architektonicznego, przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów elewacyjnych podnoszących standard estetyczny i użytkowy przestrzeni;
15) dopuszcza się realizację parkingu podziemnego na nie więcej niż 1 kondygnacji podziemnej;
16) zakazuje się grodzenia terenu za wyjątkiem obiektów i urządzeń technicznych oraz zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2;
17) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą obiektów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
18) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami § 5 ust.1 pkt 2 lit. a;
19) obowiązują ustalenia dla przestrzeni publicznych zgodnie z przepisami § 6;
20) obowiązują zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, zgodnie z przepisami § 8, przy czy na terenie dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących nośników reklam, masztów reklamowych, o maksymalnej wysokości 45,0 m;
21) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z przepisami § 10;
22) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami § 11;
23) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami § 14;
24) obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami § 15;
25) obowiązuje sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z przepisami § 16.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu 2.U/UC:
   1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu poprzez bezpośredni zjazd publiczny łączący obszar 2.U/UC z drogą krajową nr 2, realizowaną w ramach rozbudowy tej drogi i z zastosowaniem sygnalizacji świetlnej;
   2) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 2 wskazanych na rysunku planu;
   3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1.KD-A poprzez powiązanie z jezdnią serwisową nr 1;
   4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 2.KD-D;
   5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych za pośrednictwem dróg wewnętrznych o szerokości przejazdu nie mniejszej niż 6,0 m, niewskazanych na rysunku planu;
   6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, według następujących zasad:
      a) nie mniej niż 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
      b) nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 100 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej dla składowania i magazynowania,
      c) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych – łóżek, dla usług turystyki i hotelarstwa.
5. Określa się dla terenu 2.U/UC wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu na 30%.

§ 20

1. Ustala się oznaczenie i symbol przeznaczenia dla terenu 3.PU zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenu 3.PU ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu 3.PU:
   1) ustala się realizację zabudowy produkcyjnej i usługowej z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
   2) ustala się realizację zabudowy produkcyjnej, jako obiekty i urządzenia obejmujące produkcję, rzemiosło lub drobną wytwórczość niestanowiącą przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) ustala się realizacje usług z zakresu:
      a) administracji i biur,
      b) obsługi finansowej,
      c) turystyki i hotelarstwa,
      d) handlu hurtowego i detalicznego,
      e) motoryzacji za wyjątkiem stacji paliw i lakierni,
      f) magazynowania i składowania,
      g) usług podstawowych realizowanych jako wbudowane lokale użytkowe;
   4) dopuszcza się realizacje, jako towarzyszącej dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, budynków zamieszkania zbiorowego, w szczególności hotelu pracowniczego lub pracowniczego domu mieszkalnego;
   5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i wymiany;
   6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących na funkcje z zakresu przeznaczenia podstawowego;
   7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
      a) dla zabudowy produkcyjnej i usługowej – 15,0 m,
      b) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 10,5 m;
   8) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
   9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
   10) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%, na każdej działce budowlanej;
   11) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
   12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
   13) dopuszcza się realizację parkingu podziemnego na nie więcej niż 1 kondygnacji podziemnej;
   14) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą obiektów przeznaczenia podstawowego;
   15) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami § 5 ust.1 pkt 2 lit. a;
   16) obowiązują zasady i warunki sytuowania ogrodzeń zgodnie z przepisami § 7;
   17) obowiązują zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, zgodnie z przepisami § 8;
   18) obowiązuje kolorystyka obiektów budowlanych oraz zasady pokrycia dachów, zgodnie z przepisami § 9;
   19) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami § 11;
   20) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami § 14;
   21) obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami § 15;

22) obowiązuje sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z przepisami § 16.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu 3.PU:
   1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 2.KD-D;
   2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren 2.U/UC za pomocą dróg wewnętrznych;
   3) dopuszcza się obsługę działek budowlanych za pośrednictwem dróg wewnętrznych o szerokości przejazdu nie mniejszej niż 6,0 m;
   4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania według następujących zasad:
      a) nie mniej niż 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
      b) nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 100 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej dla produkcji, składowania i magazynowania,
      c) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych – łóżek, dla usług turystyki i hotelarstwa oraz obiektów zamieszkania zbiorowego.
5. Określa się dla terenu 3.PU wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu na 30%.

§ 21

1. Ustala się oznaczenie i symbol przeznaczenia dla terenu 4.U zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenu 4.U ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu 4.U:
   1) ustala się realizację zabudowy usługowej z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
   2) ustala się realizację usług z zakresu:
      a) administracji i biur,
      b) magazynowania i składowania,
      c) handlu hurtowego i detalicznego,
      d) usług podstawowych realizowanych jako wbudowane lokale użytkowe;
   3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;
   4) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
   5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
   6) ustala się maksymalna powierzchnię zabudowy – 40%, na każdej działce budowlanej;
   7) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
   8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
   9) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami § 5 ust.1 pkt 2 lit. a;
   10) obowiązują zasady i warunki sytuowania ogrodzeń zgodnie z przepisami § 7;
   11) obowiązują zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, zgodnie z przepisami § 8;
   12) obowiązują kolorystyka obiektów budowlanych oraz zasady pokrycia dachów, zgodnie z przepisami § 9;
   13) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z przepisami § 10;
   14) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami § 11;
   15) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami § 14;

16) obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami § 15;
17) obowiązuje sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami § 16.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu 4.U:
   1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1.KD-A poprzez powiązanie z jezdnią serwisową nr 2;
   2) dopuszcza się obsługę działek budowlanych za pośrednictwem dróg wewnętrznych o szerokości przejazdu nie mniejszej niż 6,0 m;
   3) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania według następujących zasad:
      a) nie mniej niż 3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
      b) nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 100 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej dla składowania i magazynowania.
5. Określa się dla terenu 4.U wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu na 30%.

§ 22

1. Ustala się oznaczenie i symbol przeznaczenia dla terenu 1.KD-A zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenu 1.KD-A ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna autostrada.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu 1.KD-A:
   1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
   2) ustala się przekrój nie mniej niż dwie jezdnie z pasem dzielącym dla jezdni głównych autostrady;
   3) ustala się realizację jezdni serwisowych przebiegających w liniach rozgraniczających drogi 1.KD-A – autostrada (A-2);
   4) ustala się powiązanie jezdni serwisowej nr 1 przebiegającej w liniach rozgraniczających drogi 1.KD-A z drogą 2.KD-D poprzez skrzyżowanie;
   5) ustala się powiązanie jezdni serwisowej nr 2 z terenem zgodnie z przepisami § 22 ust.3 pkt 1;
   6) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, niekolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi.
4. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania dla terenu 1.KD-A:
   1) nakaz zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi w wyniku realizacji kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory;
   2) nakaz stosowania ekranów akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) realizację w miarę potrzeby i zgodnie z projektem technicznym drogi bezkolizyjnych przejść dla zwierząt i ogrodzeń zabezpieczających jezdnie przed wtargnięciem zwierząt;
   4) zakazuje się rozmieszczania nośników reklamowych z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust.4 pkt 4 i 6;
   5) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z przepisami § 10.
5. Dla terenu 1.KD-A nie określa się wysokości stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu.

§ 23

1. Ustala się oznaczenie i symbol przeznaczenia dla terenu 2.KD-D zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenu 2.KD-D ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu 2.KD-D:
   1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi nie mniej niż 10,0 m;
   2) ustala się przekrój jednojezdniowy;
   3) dopuszcza się powiązanie drogi poprzez przedłużenie ul. Bosmańskiej poza obszarem planu;
   4) powiązanie drogi z jezdnią serwisowa nr 1 zgodnie z przepisami § 22 ust. 3 pkt 4;
   5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, niekolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi.
4. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania dla terenu 2.KD-D:
   1) ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z przepisami § 6;
   2) zakazuje się rozmieszczania nośników reklamowych;
   3) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z przepisami § 10.
5. Dla terenu 2.KD-D nie określa się wysokości stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 24

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 25

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