UCHWAŁA NR 53.XXXVIII.2017
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 28 marca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Góraszka wschodnia – obszar planistyczny »A«”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art.40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 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 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 252/XXIX/08 Rady Gminy Wiązowna z dnia 25 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Góraszka wschodnia” zmienioną uchwałą nr 16.XXXV.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 31 stycznia 2017 r., 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. z późn. zm., Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Góraszka wschodnia – obszar planistyczny »A«”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar stanowiący część miejscowości Góraszka w gminie Wiązowna o powierzchni ok. 66,30 ha.

3. 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.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu jako załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – załączniki nr 2A, 2B i 2C do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

5. 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) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

6. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych; wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych budynków istniejących, przy czym nie dotyczy to ściany budynku usytuowanej bezpośrednio przy granicy działki, dla pozostałych obiektów budowlanych zastosowanie mają przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały;

3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie i wydzielonej działce;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

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, z wykluczeniem usług uciążliwych;

8) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa.

§ 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 o różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych:

   a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) 1MNU, 2MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,

   c) 1ZL – teren lasu,

d) 1WS, 2WS – tereny wód powierzchniowych – rowy,

e) 01KDL, 02KDL, 03KDL – tereny dróg klasy lokalnej,

f) 01KDD, 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD, 10KDD – tereny dróg klasy dojazdowej;

6) drzewa wskazane do zachowania;

7) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz z pasem technologicznym.

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:

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) w zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

a) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.)z zastrzeżeniem §8 pkt 2,

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) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do terenów oznaczonych symbolem WS na rysunku planu w odległości mniejszej niż 1,5 m,

h) 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 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, oraz zachowania prześwitu o szerokości min 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia;

5) 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) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

b) 1MNU, 2MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

2) zakaz likwidowania drzew wskazanych do zachowania, wskazanych na rysunku planu symbolem graficznym, za wyjątkiem drzew zagrażających zdrowiu i życiu ludzi;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

1) sposób usytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 2;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

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 2000 m^2;

6) możliwość realizacji na działce maksymalnie 1 budynku gospodarczego albo garażowego o powierzchni zabudowy do 60 m^2, pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy jak dla budynków o przeznaczeniu podstawowym.

§ 7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) ustala się zasady scalania i podziału istniejących działek w poszczególnych terenach zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych i według następujących zasad:

a) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,

b) minimalna powierzchnia działek dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

c) minimalne szerokości frontów działek dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

2) parametry działek określone w niniejszej uchwale nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej tereny WS;

2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do linii rozgraniczającej tereny WS w odległości mniejszej niż 1,5 m;

3) pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii średniego napięcia 15 kV – 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii);

4) zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

5) zakaz nasadzeń roślinności o wysokości powyżej 3,0 m w pasie technologicznym.

§ 9. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującego częściowo obszar objęty planem, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

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

1) układ komunikacyjny powiązany jest z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę zlokalizowaną w granicy obszaru objętego planem oznaczoną symbolem 1KDL;

2) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:

a) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,

b) 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 od 50 m do 100 m, oraz 10 m szerokości dla dróg o długości powyżej 100 m;

4) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych i sposobu ich realizacji:

a) nakaz realizacji miejsc parkingowych w granicach działki,

b) liczbę miejsc parkingowych samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

c) liczbę miejsc parkingowych samochodów osobowych dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla poszczególnych terenów dróg, w granicach objętych niniejszym planem i oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

Lp.	oznaczenie terenu w planie	klasa drogi	zasady gospodarowania	informacje
1.	01 KDL	droga klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m 15,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej	droga istniejąca, w części w granicach planu, ul. Adama Mickiewicza
2.	02 KDL	droga klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających od 12,5 m15,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej	droga częściowo projektowana/ częściowo istniejąca
3.	03 KDL	droga klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 14,0 m, z poszerzeniami	droga projektowana

			w rejonie skrzyżowań, dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej w tym szpalerów drzew	
4.	01 KDD	droga klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających od 3,9 m do 5,8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej	droga projektowana, droga częściowo znajduje się poza obszarem objętym planem
5.	02 KDD	droga klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej	droga projektowana
6.	03 KDD	droga klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających 10 m dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej	droga projektowana
7.	04 KDD	droga klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej	droga projektowana
8.	05 KDD	droga klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej	droga projektowana
9.	06KDD	droga klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej	droga projektowana
10.	07 KDD	droga klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej	droga projektowana
11.	08 KDD	droga klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej	droga projektowana

12.	09 KDD	droga klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 9,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej	droga projektowana
13.	10 KDD	droga klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej	droga projektowana

§ 11. W zakresie zasad 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 na terenach działek przyległych do linii rozgraniczających dróg publicznych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi publicznej i nieprzekraczalną linią zabudowy lub w granicach dróg wewnętrznych określonych w § 10 pkt 3 oraz w pasie o szerokości 5,0 m od dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu 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 zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

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 symbolem ZL,

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

   a) zasilanie w gaz za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż dn 32 mm,

   b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową,

   c) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5m 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 lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

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. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia §8 pkt 3, 4 i 5.

§ 13. 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) 1% dla terenów oznaczonych symbolami ZL;

4) 0 % dla terenów oznaczonych symbolami KDL;

5) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDD.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej i bliźniaczej,

b) budynki gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze mogą być realizowane w formie wolno stojącej na zapleczu działki lub dobudowane do budynków mieszkalnych,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- 35% powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej,

- 15% powierzchni działki dla zabudowy wolno stojącej;

e) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- minimum 50 % powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej,

- minimum 70 % powierzchni działki dla zabudowy wolno stojącej;

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- 0,45 w zabudowie wolno stojącej,

- 1,0 w zabudowie bliźniaczej;

g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,

h) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych do 10,0 m, w tym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

- budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m, w tym nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

i) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,

j) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – nie mniejsza niż 1200 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – nie mniejsza niż 700 m^2;

b) szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – nie mniejsza niż 22,0 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – nie mniejsza niż 16,0 m;

4) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN zlokalizowanych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, obowiązują przepisy odrębne;

5) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **1MNU, 2MNU** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dopuszczenie lokalizowania na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej i bliźniaczej lub usługowej,

b) budynki gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze mogą być realizowane w formie wolno stojącej na zapleczu działki lub dobudowane do budynków mieszkalnych,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 35 % powierzchni działki,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działki,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,1,

g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,

h) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m, w tym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

- budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m, w tym nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

i) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,

j) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – nie mniejsza niż 1200 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – nie mniejsza niż 700 m^2,

- dla zabudowy usługowej – 2000m^2;

b) szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – nie mniejsza niż 22,0 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – nie mniejsza niż 16,0 m,

- dla zabudowy usługowej- nie mniejsza niż 25,0m;

4) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. Dla terenu lasu oznaczonego symbolem **1ZL** ustala się:

1) przeznaczenie – las;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;

a) zakaz zabudowy,

b) możliwość lokalizowania urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) teren zlokalizowany jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują przepisy odrębne, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Dla terenów wód powierzchniowych – rowy oznaczonych symbolami **1WS, 2WS** ustala się:

1) przeznaczenie – wody powierzchniowe – rowy;

2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu;

a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 80% terenu,

b) dopuszcza się realizację mostów,

c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wodnych,

d) zakaz lokalizacji budynków;

3) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

Przewodnicząca Rady

Renata Falińska