DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 czerwca 2019 r.

Poz. 7398

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2019-06-13 15:23:28

UCHWAŁA NR 58.VIII.2019
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 9 maja 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Polna Bis – 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 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 255/XXIX/08 Rady Gminy Wiązowna z dnia 25 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Polna Bis” zmienioną uchwałą nr 161.XLVIII.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 września 2017 r. i uchwałą nr 6.IV.2019 Rady Gminy Wiazowna z dnia 29 stycznia 2019 r., oraz stwierdzając zgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, przyjętym uchwałą Nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna i zmienionym uchwałami Nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., Nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., Nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz Nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018r., Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. Polna Bis – obszar planistyczny „A”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar stanowiący część miejscowości Boryszew, w gminie Wiązowna o powierzchni ok. 46,72 ha.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o którycm 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 – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu pn. Polna Bis – obszar planistyczny „A” – załącznik nr 2 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) 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) 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 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, 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) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem

usług uciążliwych;

5) **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 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 1MNU, 2MNU, 3MNU– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

c) 1U – teren usług,

d) 1KDL, 2KDL – tereny dróg klasy lokalnej,

e) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD – tereny dróg klasy dojazdowej;

6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

7) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z pasem technologicznym;

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

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione 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 § 12 pkt 6 lit.c,

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

§ 5. W zakresie zasad 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 – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

b) 1MNU, 2MNU, 3MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

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

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1) ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP – 57-69/22), zlokalizowanego w liniach rozgraniczających terenów 1KDD, 2MN, w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;

2) w obrębie strefy, o której mowa w pkt. 1, nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. 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) 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;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

4) zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

5) możliwość realizacji na działce maksymalnie 1 budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo – gospodarczego o powierzchni zabudowy do 60 m^2; pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy jak w ustaleniach szczegółowych.

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

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.

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

1) pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii wysokiego napięcia 110 kV – 22,0 m (po 11,0 m w obie strony od osi linii);

2) 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);

3) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

4) zakaz nasadzeń roślinności o wysokości powyżej 3,0 m w pasach technologicznych.

§ 10. 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.

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

1) układ komunikacyjny powiązany jest z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi zlokalizowane w granicy obszaru objętego planem oznaczone symbolem 1KDL, 2KDL;

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 8,0 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 usług z zastrzeżeniem lit. d), e) – minimum 1 miejsce do parkowania na 60 m^2 powierzchni użytkowej,

d) liczbę miejsc parkingowych samochodów osobowych dla obiektów handlowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni sprzedaży,

e) liczbę miejsc parkingowych samochodów osobowych dla hoteli – minimum 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc noclegowych,

f) 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.	1 KDL	droga klasy lokalnej	- szerokość w liniach rozgraniczających od 14,0 do 16,2 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,	droga projektowana
2.	2 KDL	droga klasy lokalnej	- 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 do przebudowy
3.	1 KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,	droga projektowana
4.	2 KDD	droga klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 do 11,3 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, - dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,	droga projektowana
5.	3 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.	4 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. 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 § 11 pkt 3 oraz w pasie o szerokości 5,0 m od dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu;

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 minimum ø 160 mm,

      - ciśnieniowej o średnicy kanałów minimum 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 minimum ø 300 mm,

      - ciśnieniowej o średnicy kanałów minimum 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;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

   a) zasilanie w gaz poprzez istniejącą i projektowaną sieć gazową o średnicy minimum ø 32 mm,

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

   c) linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 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 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.

§ 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) 30% dla terenu oznaczonego symbolem U;

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: **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej 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 30% powierzchni działki,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60 % powierzchni działki,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9,

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: nie mniejsza niż 1000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;

4) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dopuszczenie lokalizowania na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej i bliźniaczej lub zabudowy 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 30% powierzchni działki,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60 % powierzchni działki,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9,

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 usługowych do 12,0 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: nie mniejsza niż 2000 m^2,

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

4) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. Dla terenu usług oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie – usługi;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 55 % powierzchni działki,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,6,

e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,

f) wysokość zabudowy: do 12,0 m, w tym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

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

h) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m^2,

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

4) teren 1U zlokalizowany jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują przepisy odrębne;

5) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

Przewodnicząca Rady

Renata Falińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN"POLNA BIS- OBSZAR PLANISTYCZNY A"

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 10 50 100 N

Załącznik nr 1
do Uchwały nr 58.VIII.2019
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 9 maja 2019 r.

1U
1KDL
1MNU
2KDD
2MNU
1MN
1KDD
3KDD
4KDD
2KDL
2MN
3MN
2KDD
3MNU
2MN

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 20 ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- U TEREN USŁUG
- KDL TERENY DRÓG KLASY LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO

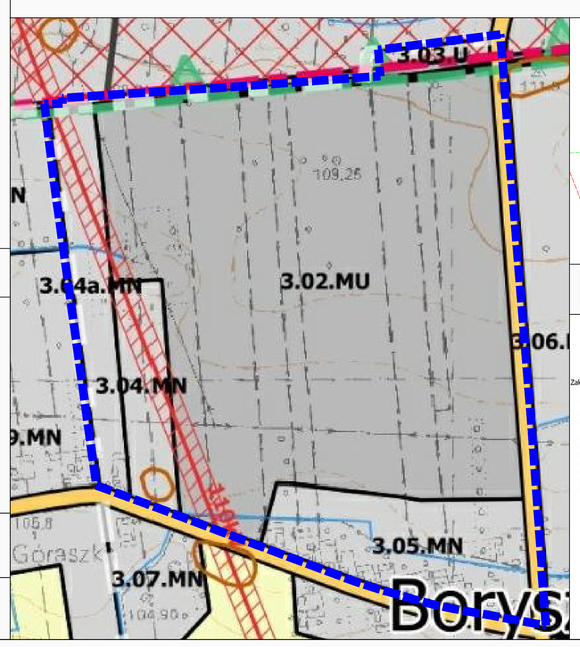
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA



GRANICA OPRACOWANIA MPZP

OZNACZENIA

I. OGÓLNE
- Granica administracyjna gminy
- Granice działek
- Granica obszaru objętego zmianą studium

II. STRUKTURA OSADNICZA
Zakręt Ważniejsze miejscowości

III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
- Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (MN)
- Teren przeznaczony na budownictwo mieszkaniowo-usługowe (MU)
- Teren przeznaczony na całe usługowe (U-usługi komercyjne, UC-usługi centrotwórcze, UK-usługi kultu, UH-usługi sakralne UO-usługi oświatowo/wychowawcze)
- Teren przeznaczony na działalność produkcyjno-usługową (PU)
- Teren przeznaczony na całe rekreacyjno-sportowe (RS)
- Teren leśne (ZL)
- Teren przeznaczony do zalesienia (ZZ)
- Tereny zieleni publicznej urządzonej (ZP)
- Teren przeznaczony pod ogrody działkowe (ZD)
- Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej (RO)
- Teren cmentarza (ZC-czynny, ZCh-nieczynny)
- Strefa ochrony cmentarza

IV. OCHRONA ŚRODOWISKA
1. Formy ochrony przyrody
- Rezerwat przyrody "Świder"
- Granica Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
- Granica otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
- Obszar Natura 2000 'Dolina Środkowego Świdra'
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Granica strefy ochrony ostoi/korytarzy w WSOCHK
- Korytarz ekologiczny
- Pomnik przyrody
- Użytki ekologiczne
- Proponowane miejsca przejścia dla migracji fauny (YZM - zwierząt małych, YZD - zwierząt średnich, YZV - płazów)

2. Inne
- Granica głównego zbiornika wód podziemnych (Dolina Środkowej Wisły)
- Wydmy
- Kwaśnie
- Inne cieki i rowy melioracyjne

V. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- Granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- Granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- Granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)
- Tereny zalewowe

VI. OCHRONA KONSERWATORSKA
- Zabytkowy park podworski i jego numer z rejestru
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Stanowisko archeologiczne
- Stanowisko archeologiczne jako punkt

VII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA
1. Układ tranzytowy
- Teren projektowanej autostrady
- Teren drogi ekspresowych
- Drogi klasy GP
2. Układ ponadlokalny
- Drogi klasy GP, G
- Drogi klasy Z, L
3. Układ lokalny
- Drogi klasy L, D
- Drogi uzupełniające klasy D

VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- Linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400kv wraz ze strefą pasa technologicznego
- Projektowana linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 220kV (napowietrzna) wraz ze strefą pasa technologicznego
- Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą pasa technologicznego
- Gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczenia zabudowy
- Stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej
- Ujęcia wód podziemnych
- Oczyszczalnie dla kanalizacji sanitarnej
- Projektowane oczyszczalnie dla kanalizacji sanitarnej

IX. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
- Tereny projektowanej drogi głównej (wojewódzkiej)
- Tereny związane z realizacją i funkcjonowaniem projektowanej autostrady (A) i modernizowanej drogi ekspresowej (S)

X. TERENY ZAMKNIĘTE
- Tereny zamknięte

XI. DODATKOWE OZNACZENIA INFORMACYJNE
- Urząd Gminy
- Placówki Oświaty
- Placówki Służby Zdrowia
- Gminny Ośrodek Kultury
- Świetlica Gminnego Ośrodka Kultury
- Biblioteki

XII. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- Granice terenów objętych obowiązującym planem

XIII. REWITALIZACJA
- Obszary do rewitalizacji

Nazwa rysunku MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO P. N. "POLNA BIS - OBSZAR PLANISTYCZNY A"		WYKONAWCA BUDPLAN SP. Z O.O. 04-327 Warszawa ul.Kordeckiego 20 tel. (022) 870-42-62
Zamawiający URZĄD GMINY WIĄZOWNA		Prezes Zarządu: mgr inż.Andrzej Jurkowski
Główny projektant	mgr inż. Anna Bereś mgr inż. arch. Anna Olbromska - Matusiak	Skala 1:1000
Zagospodarowanie przestrzenne	inż. Monika Nasiłowska mgr Marlena Szklarz	2019
Infrastruktura techniczna	inż. Anna Wojtczuk	
Środowisko przyrodnicze	mgr inż. Małgorzata Kopka	
Komunikacja	inż. Monika Nasiłowska	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 58.VIII.2019

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 9 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu pn. Polna Bis – obszar planistyczny „A”

Do wyłożonego trzykrotnie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania planu na środowisko wpłynęły uwagi, które zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Wiązowna.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 58.VIII.2019

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 9 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Wiązowna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1 Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) drogi gminne, ulice, mosty, organizację ruchu drogowego;

2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne realizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1986 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2017 r. poz. 827 z późn. zm), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2018 r., poz.1152 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r Prawo energetyczne (Dz.U. z 2018 r, poz.755 z późn. zm).

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust.1, określają uchwalone przez Radę Gminy Wiązowna strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo – kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy Wiązowna.