DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 25 marca 2020 r.

Poz. 3958

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Ryszard Parys
Data: 2020-03-25 09:59:44

UCHWAŁA NR 3.XVIII.2020
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 28 stycznia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Dziechciniec - Dworska"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 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 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 69.XXXIX.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dziechciniec – Dworska”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, przyjętego uchwałą Nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionego 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 2018 r., Rada Gminy Wiązowna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Dziechciniec – Dworska”, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

3. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały, są:

1) rysunek planu – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2;

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12° włącznie;

2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej dla budowy budynku, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż

1,5 m, elementów termomodernizacji budynku, a także części podziemnych budynku oraz elementów wejść do budynku – schodów, podestów, zadaszeń, ganków i pochylni dla niepełnosprawnych;

4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych, wyrażony jako procentowy udział tego terenu w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

5) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol literowy lub liczbowo-literowy odpowiadający terenowi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczby, o ile zachodzi taka potrzeba, kolejny teren danego przeznaczenia;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu;

7) **usługach –** należy przez to rozumieć prowadzenie działalności w zabudowie usługowej lub w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w szczególności: usługi gastronomiczne, usługi: oświaty, kultury, zdrowia, sportu, turystyki i rekreacji, usługi związane z opieką społeczną, biura, pracownie artystyczne, handel detaliczny oraz rzemiosło; wyklucza się prowadzenie usług z zakresu handlu hurtowego.

§ 3. 1. W planie 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;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą 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 zakazy zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas zimnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

8) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających 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;

9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej lub wojewódzkiej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) zwymiarowane odległości w metrach;

5) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV;

6) przeznaczenia terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

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

2) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;

3) 1Wr, 2Wr, 3Wr – tereny rowów odwadniających;

4) KD-L – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

5) 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Ustala się, że teren o symbolu KD-L stanowi teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Ustala się, że tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 5, stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości ustala się:

1) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;

2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 7. W zakresie formy i kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji spośrod odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego i szarego;

2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła;

3) zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV;

4) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych: blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachodachówką, dachówką ceramiczną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym;

5) nakaz stosowania kolorystyki dachów pochyłych spośród odcieni kolorów: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i grafitowego;

6) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych.

4. Wskazuje się oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.

5. Wskazuje się sposób gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Gminy Wiązowna.

6. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów MN i MNU jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów odrębnych.

7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z § 13 ust. 8 uchwały.

8. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy potencjalnego oddziaływania w granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, wskazanych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia § 10 uchwały.

§ 9. Wskazuje się, że obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 10. 1. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej w odległości mniejszej niż 4 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii elektroenergetycznej.

2. Wskazuje się, że warunki lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wymienione w ust. 1 pkt 1 w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:

1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 1MNU – 1200 m²;

2) 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU – 1400 m².

2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 22 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°.

4. Ustalenia ust. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) drogi oznaczone symbolami: KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;

2) droga oznaczona symbolem 1KD-D zapewnia połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym układem komunikacyjnym;

3) droga oznaczona symbolem KD-L zapewnia połączenie obszaru planu bezpośrednio z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

4) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych zawartych w § 16 uchwały.

2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:

1) zapewnienie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;

2) wskaźniki minimalnej liczby stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 stanowiska na lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się budowę nowych oraz zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji.

2. Ustala się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami dróg.

4. **W zakresie zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zasilanych z ujęć wody położonych poza obszarem planu;

2) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

5. **W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków** ustala się:

1) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci o minimalnych średnicach: 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;

2) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych oraz ich transport do oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, a także do zbiorników retencyjnych i rowów, za wyjątkiem terenów dróg publicznych, w obrębie których ustala się odprowadzanie wód opadowych do rowów odwadniających drogi, a docelowo do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 150 mm po jej wybudowaniu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;

3) obowiązek budowy nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako podziemnych;

4) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na kablowe linie podziemne;

5) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących: biomasę, biogaz, biopłyny oraz energię wiatru.

7. **W zakresie zaopatrzenia w gaz** ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm.

8. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 6 pkt 5.

9. **W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej** ustala się jej rozwój poprzez budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem.

Rozdział 9.
Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN i 12MN** – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.

2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach, o których mowa w ust. 1, wyklucza się prowadzenie działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową.

3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obiekty budowlane należy lokalizować z zachowaniem ustaleń § 6 i § 10 uchwały;

2) w terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy i sezonowych ogrodów kawiarnianych;

3) w terenach o symbolach: 1MN, 6MN i 10MN dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie na działkach budowlanych, w obrębie których wyznaczono pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV oraz z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskazanej na rysunku planu;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% działki budowlanej;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% działki budowlanej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,4 dla działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budowli – 9 m;

2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;

3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;

5) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 40°;

6) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały.

5. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 11 uchwały.

6. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2 z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 6:

1) pod drogę wewnętrzną;

2) pod urządzenia infrastruktury technicznej;

3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona ust. 6;

4) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej.

8. Ustala się nastepujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny rowów odwadniających (Wr) z zachowaniem ustaleń § 16 uchwały;

3) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 uchwały.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 15. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU i 5MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa,** rozumiana jako możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury.

2. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obiekty budowlane należy lokalizować z zachowaniem ustaleń § 6 i § 10 uchwały;

2) w terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy i sezonowych ogrodów kawiarnianych;

3) w terenie o symbolu 1MNU dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wyłącznie na działkach budowlanych, w obrębie których wyznaczono pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 15 kV oraz z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskazanej na rysunku planu;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65% działki budowlanej;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% działki budowlanej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,5 dla działki budowlanej;

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych i budowli – 9 m;

2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;

3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;

5) geometria dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 40°;

6) geometria dachu budynków usługowych – dachy płaskie lub pochyłe dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;

7) forma i kolorystyka elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 11 uchwały.

5. W terenie o symbolu 1MNU ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2, z zastrzeżeniem ust. 7.

6. W terenach o symbolach: 2MNU, 3MNU, 4MNU i 5MNU ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1400 m^2, z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 5 i 6:

1) pod drogę wewnętrzną;

2) pod urządzenia infrastruktury technicznej;

3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona ust. 5 i 6;

4) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej.

8. Ustala się nastepujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez tereny rowów odwadniających (Wr) z zachowaniem ustaleń § 16 uchwały.

3) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2 uchwały.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1Wr, 2Wr i 3Wr – rowy odwadniające.**

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowów;

2) nakaz utrzymania rowów w formie otwartej za wyjątkiem realizacji obiektów mostowych lub przepustów niezbędnych do realizacji obsługi komunikacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) maksymalna długość zabudowy rowu w celu realizacji obiektu mostowego lub przepustu – 8 m z następującymi zastrzeżeniami:

a) dla jednej działki budowlanej można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust,

b) dla zespołu działek budowlanych, obsługiwanych przez ten sam dojazd, można zrealizować jeden obiekt mostowy albo przepust.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 3 do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych wskazanych na rysunku planu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KD-L – droga publiczna klasy lokalnej**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.

2. Teren o symbolu KD-L stanowi istniejącą drogę publiczną do przebudowy.

3. W terenie o symbolu KD-L ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu o symbolu KD-L – nie więcej niż 17 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla terenu o symbolu KD-L ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi oraz wiatami przystankowymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1:

1) 1KD-D – w obszarze planu od 3,1 do 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KD-D – w obszarze planu od 6,7 do 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;

3) 3KD-D – w obszarze planu od 6,1 do 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

4) 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D – 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

5) 7KD-D – w obszarze planu nie więcej niż 6,8 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 3KD-D, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

Rozdział 10.
Ustalenia końcowe

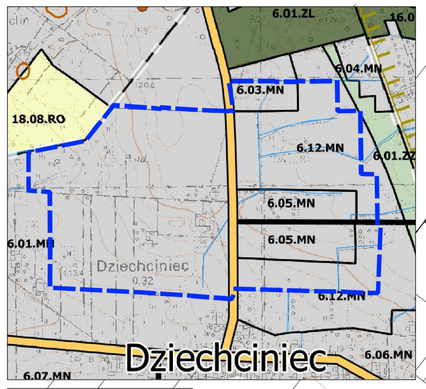
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

Przewodnicząca Rady

Renata Falińska

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA



OZNACZENIA
III. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
IV. OCHRONA ŚRODOWISKA
2. Inne
VII. KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA DROGOWA
2. Układ ponadlokalny
3. Układ lokalny
granica obszaru objętego planem

SKALA 1:1000

0 50 100 150 m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PN. "DZIECHCINIEC - DWORSKA"
rysunek planu

LEGENDA:

USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 10 zwymiarowane odległości w metrach
- pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV

Przeznaczenia terenów:

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- Wr tereny rowów odwadniających
- KD-L teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KD-D tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU:

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - cały obszar objęty planem

- orientacyjne linie rozgraniczające dróg poza granicami planu
- orientacyjne linie rozgraniczające rowów odwadniających poza granicami planu
- 10 zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu
- osie przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV
- ul. Dworska nazwy ulic

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 3.XVIII.2020
RADY GMINY WIĄZOWNA
Z DNIA 28 STYCZNIA 2020 R.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 3.XVIII.2020

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 28 stycznia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

W okresie wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w dniach od 17 października do 7 listopada 2019 r. oraz w wyznaczonym terminie składania uwag, tj. do dnia 21 listopada 2019 r., nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego projektu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 3.XVIII.2020

Rady Gminy Wiązowna

z dnia 28 stycznia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Wiązowna rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności realizację:

1) dróg gminnych wraz z niezbędnymi urządzeniami drogowymi w liniach rozgraniczających tych dróg;

2) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz oświetlenia dróg gminnych w liniach rozgraniczającymi dróg lub poza nimi.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji, określonych w § 1, może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), przy czym:

a) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,

b) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej,

c) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku finansowane będą z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, w tym m.in. środków własnych Zakładu Gospodarki Komunalnej, dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, w tym m.in. środków własnych Zakładu Gospodarki Komunalnej oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.