Uchwała Nr ……..

Rady Gminy Wiązowna

z dnia ……..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt – Zachód część B obszar planistyczny I”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 411/XLVI/10 Rady Gminy Wiązowna z dnia 23 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt – Zachód”, zmienioną uchwałą Nr 153.XVI.2019 z dnia 26 listopada 2019 r., uchwałą Nr 58.LXVI.2023 z dnia 30 maja 2023 r. i uchwałą Nr 38.XXIV.2026 z dnia 23 kwietnia 2026 r., stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiązowna” zatwierdzonego uchwałą nr 85.XVI.2011 z dnia 26 października 2011 r., zmienioną uchwałą nr 66.LIV.2014 z dnia 28 maja 2014 r., uchwałą nr 127.XVI.2015 z dnia 30 października 2015 r., uchwałą nr 205.LI.2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz uchwałą nr 107.LIX.2018 z dnia 28 sierpnia 2018 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Zakręt – Zachód część B obszar planistyczny I”, 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;
   4) dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego – załącznik nr 4.

§ 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) **dachu pochyłym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45° włącznie;
3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, która wyznacza najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej lub osi przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV lub od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 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, o ile przepisy niniejszej uchwały nie stanowią inaczej – w szczególności w zakresie ustaleń planu dotyczących strefy ograniczenia zabudowy;

5) **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;
6) **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;
7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, dla którego obowiązują odpowiednie ustalenia planu;
8) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności służących zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązanych z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności usługi z zakresu: handlu detalicznego, hurtowego i ekspozycyjnego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2), działalności biurowo – administracyjnej, obsługi finansowej, oświaty, nauki i kultury, ochrony zdrowia (za wyjątkiem szpitali), opieki społecznej i odnowy biologicznej, turystyki, sportu i rekreacji, gastronomii oraz usług rzemieślniczych.

§ 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 kulturowego;
   4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
   5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
   7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.
2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:
   1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
   6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
   7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
   8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
   9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
   10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
   11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 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) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV;
6) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV;
7) strefa szczególnego zagospodarowania;
8) strefa ograniczenia zabudowy;
9) przeznaczenie 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) od 1MN do 9MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) od 1MNU do 10MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
   3) od 1U do 8U – tereny usług;
   4) ZL – teren lasu;
   5) 1G i 2G – tereny infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa;
   6) od 1Wr do 3Wr – tereny rowów odwadniających;
   7) 1KD-S i 2KD-S – tereny drogi publicznej klasy ekspresowej;
   8) od 1KD-L do 3KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
   9) od 1KD-D do 8KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
   10) od 1KD-W do 4KD-W – tereny dróg wewnętrznych.

2. 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

§ 6

W zakresie sytuowania budynków ustala się:
1) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ustaleń § 9 uchwały;
2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z możliwością ich przebudowy lub remontu oraz nadbudowy, o ile jest to zgodne z ustaleniami § 9 uchwały;
3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 7

W zakresie formy i kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:
1) nakaz stosowania na elewacjach tynków w kolorystyce jasnej i pastelowej oraz z zastosowaniem materiałów w ich naturalnych barwach, w tym cegły ceramicznej w odcieniach żółci, czerwieni, brązu i grafitu, drewna i materiałów drewnopodobnych, blachy cynkowej, cynkowo-tytanowej, miedzianej, szkła;
2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji oraz zakaz stosowania materiałów okładzinowych o niskich walorach estetycznych typu odpady szklane lub siding elewacyjny;
3) zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła;
4) nakaz stosowania pokrycia dachów pochyłych blachą cynkową, blachą cynkowo-tytanową, blachą miedzianą, blachą stalową płaską, blachą łączoną na rąbek stojący, blachodachówką,

dachówką ceramiczną, dachówką cementową, gontem bitumicznym, łupkiem naturalnym, materiałem dachówkopodobnym z uwzględnieniem pkt 5 i 6;
5) nakaz stosowania kolorystyki dachów pochyłych spośród odcieni kolorów: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i grafitowego oraz w naturalnej kolorystyce materiałów pokryć dachowych;
6) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin lub dachy solarne (fotowoltaiczne).

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8

1. W granicach planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu lub wylesień, mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu oraz z uwzględnieniem ust. 2.
2. W terenach oznaczonych symbolami: 2U, 3U, 7U i 8U dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem tych przedsięwzięć, które obejmują:
   1) instalacje związane z odzyskiem, przetwarzaniem lub unieszkodliwianiem odpadów;
   2) obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
   3) punkty do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów;
   4) instalacje do garbowania lub uszlachetniania skór;
   5) instalacje do uboju zwierząt.
3. W granicach planu ustala się zakaz realizacji usług związanych ze spopielaniem zwłok (krematoriów).
4. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
5. 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.
6. Ustala się się oczyszczanie wód opadowych i roztopowych, przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.
7. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNU) jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych.
8. 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 §12 ust. 8 uchwały.
9. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się następujące strefy potencjalnego oddziaływania w granicach:
   1) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, wyznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia § 9 oraz § 12 uchwały;
   2) pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, wyznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia § 9 oraz § 12 uchwały.

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

§ 9

1. Wyznacza się pasy technologiczne istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się następujące szerokości:
   1) 13,8 m od osi przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, zgodnie

z rysunkiem planu;
2) 5 m od osi przebiegów napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wskazanych na rysunku planu, ustala się:
   1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
   2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m oraz nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi.
3. Ustala się warunki lokalizacji obiektów budowlanych, innych niż wymienione w ust. 2 pkt 1 w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych dopuszcza się likwidację, budowę, remont lub wymianę istniejących linii, o wysokości konstrukcji wsporczych (słupów) umożliwiających ich właściwe funkcjonowanie, nie wyższych jednak niż 30 m oraz w taki sposób, żeby strefy potencjalnego oddziaływania (w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym) mieściły się w granicach pasów technologicznych wyznaczonych na rysunku planu.
5. W granicach terenów usług (U) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNU) wyznacza się strefę szczególnego zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu, obejmującą przestrzeń zlokalizowaną pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a odległością 32,5 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej.
6. Wyznacza się granice stref kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500, dla budynków mieszkalnych i dla budynków niemieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia planu.
7. Ustala się strefy ograniczenia zabudowy, to jest wyznaczone na rysunku planu fragmenty terenów, w których występują ograniczenia sytuowania zabudowy od granicy lasu, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przy uwzględnieniu ustaleń planu, określonych dla poszczególnych terenów.
8. W zakresie urządzeń melioracji wodnych obowiązują ustalenia § 18 uchwały.

Rozdział 6
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:
   1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 800 m²;
   2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNU) – 1500 m²;
   3) usług (U) – 1500 m².
2. Ustala się minimalny front działki powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów:
   1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 20 m;
   2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNU) – 25 m;
   3) usług (U) – 25 m.
3. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust. 1 i 2, kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°, z wyłączeniem działek narożnych.
4. Ustalenia ust. 1, 2 i 3 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
   1) drogi oznaczone symbolami: 1KD-S, 2KD-S, od 1KD-L do 3KD-L oraz od 1KD-D do 8KD-D tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu;
   2) drogi oznaczone symbolami: od 1KD-L do 3KD-L oraz od 1KD-D do 8KD-D zapewniają połączenie obszaru planu bezpośrednio z gminnym układem komunikacyjnym;
   3) droga oznaczona symbolem 1KD-S zapewnia połączenie obszaru planu bezpośrednio z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
   4) ustala się zasady wydzielania dojazdów do działek budowlanych jako odrębnych działek z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych zawartych w § 18 uchwały:
      a) szerokość minimum 8 m, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tej szerokości do 6 m dla dróg wewnętrznych o długości nie większej niż 45 m i obsługującej maksymalnie 4 działki,
      b) dla dojazdów nieprzelotowych ustala się ich zakończenie w formie placów do zawracania o wymiarach minimum - 12,5 m x 12,5 m,
2. W zakresie zasad obsługi parkingowej ustala się:
   1) zapewnienie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji na powierzchni gruntu lub w garażu;
   2) wskaźniki minimalnej liczby stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej – 3 stanowiska na lokal mieszkalny,
      b) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
      c) dla hoteli i innych obiektów zamieszkania zbiorowego – 3 stanowiska na każde rozpoczęte 10 miejsc noclegowych,
      d) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 8
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12

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 i dróg wewnętrznych oraz w terenach infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa (G), z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami dróg, za wyjątkiem terenu lasu.
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 realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.
5. **W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych** 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 zastosowanie rozwiązań indywidualnych pod warunkiem, że nie uniemożliwi to zagospodarowania nieruchomości sąsiednich zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
   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 tych wód 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 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:
   1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o minimalnej średnicy 32 mm;
   2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.
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.
10. **W zakresie usuwania odpadów** wskazuje się gospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9
Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 13

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MN do 9MN** – **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 lokalu użytkowym budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się usługi z wykluczeniem działalności związanej z naprawą i diagnostyką samochodową.
3. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.
4. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
   1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65 % działki;
   2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % działki;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,5.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:
   1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budowli – 10 m, z uwzględnieniem ustaleń § 9 uchwały;maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
   2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
   3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;
   4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe; zakaz stosowania dachów mansardowych, lukarny dachowe mogą stanowić nie więcej niż 50 % powierzchni połaci

dachowej.

6. W odniesieniu do istniejącej zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust.1, dopuszcza się jej zachowanie z prawem do przebudowy lub remontu.
7. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:
   1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu;
   2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 uchwały.
8. 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 %.

§ 14

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNU do 10MNU** – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi**, rozumiane 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. W terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.
3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
   1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55 % działki;
   2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35 % działki;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,7.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:
   1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m;
   2) maksymalna wysokość budynków usługowych i budowli – 12 m, z uwzględnieniem ustaleń § 9 uchwały;
   3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
   4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2;
   5) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;
   6) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe; zakaz stosowania dachów mansardowych, lukarny dachowe mogą stanowić nie więcej niż 50% powierzchni połaci dachowej.
5. W odniesieniu do istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się ich przebudowę i remont oraz rozbudowę, nadbudowę i odbudowę do wskaźników określonych w ust. 3 i 4.
6. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:
   1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu;
   2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną prowadzoną przez teren rowu odwadniającego o symbolu 1Wr, z zachowaniem ustaleń §18 uchwały;
   3) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 uchwały.

7. 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 przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1U do 8U** – **usługi**, rozumiane jako możliwość lokalizacji: budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży i budowli, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, dojazdami i dojściami, stanowiskami postojowymi i obiektami małej architektury, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Na terenach oznaczonych symbolami: 2U, 3U, 4U, 7U i 8U dopuszcza się lokalizację budynków magazynowych.
3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
   1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % działki;
   2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % działki;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,5.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1:
   1) maksymalna wysokość budynków usługowych, budynków magazynowych i budowli – 12 m, z uwzględnieniem ustaleń § 9 uchwały;
   2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
   3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5 m;
   4) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe; zakaz stosowania dachów mansardowych, lukarny dachowe mogą stanowić nie więcej niż 50% powierzchni połaci dachowej.
5. W odniesieniu do istniejącej zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust.1, dopuszcza się jej zachowanie z prawem do przebudowy lub remontu.
6. Ustala się nasteępujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów, o których mowa w ust. 1:
   1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu;
   2) minimalna liczba i lokalizacja stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 uchwały.
7. 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 terenu oznaczonego symbolem **ZL – las**.
2. W zakresie sposobu zagospodarowania terenu lasu ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Obsługę komunikacyjną terenu lasu zapewniają tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi publiczne położone poza obszarem planu.
4. Dla terenu lasu ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 17

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1G i 2G** – **infrastruktura techniczna z zakresu gazownictwa**, rozumiana jako możliwość lokalizacji zabudowy oraz urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla właściwej realizacji przeznaczenia wraz z

towarzyszącymi dojściami i dojazdami oraz stanowiskami postojowymi.

2. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania oraz zasady kształtowania zabudowy dla terenów o symbolach 1G i 2G:
   1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % działki;
   2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % działki;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,5;
   4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
   5) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej dla terenów o symbolach 1G i 2G:
   1) obsługę komunikacyjną zapewniają tereny dróg o symbolach 1KD-D i 3KD-D;
   2) nie określa się minimalnej liczby stanowisk postojowych.
4. Dla terenów o symbolach 1G i 2G 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 **od 1Wr do 3Wr – rów odwadniający.**
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 – 10 m z zastrzeżeniem, że dla jednej działki budowlanej, przylegającej bezpośrednio do terenu rowu odwadniającego, może zostać zrealizowany jeden obiekt mostowy albo przepust.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg o symbolach: 1KD-D, 2KD-D i 3KD-L bezpośrednio lub poprzez tereny o symbolach: 3MN, 4MNU, 5MNU, 3U i 4U, zgodnie z rysunkiem 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%.

§ 19

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KD-S i 2KD-S – droga publiczna klasy ekspresowej** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi oraz drogowymi obiektami budowlanymi.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów drogi publicznej klasy ekspresowej o symbolach 1KD-S i 2KD-S zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenów drogi publicznej klasy ekspresowej o symbolach 1KD-S i 2KD-S ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 20

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KD-L do 3KD-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. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.
3. 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%.

§ 21

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KD-D do 8KD-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. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg, o których mowa w ust. 1:
   1) 1KD-D – od 10 m do 14,4 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z terenami dróg o symbolach 1KD-L i 5KD-D, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) 2KD-D – od 10 m do 11 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z terenami dróg o symbolach 1KD-L i 1KD-D, zgodnie z rysunkiem planu;
   3) 3KD-D – od 10 m do 11 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z terenami dróg o symbolach 3KD-L i 1KD-D, zgodnie z rysunkiem planu;
   4) 4KD-D – 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z terenami dróg o symbolach 2KD-L i 3KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;
   5) 5KD-D – od 8 m do 11,8 m, z miejscowymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
   6) 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenów dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 1%.

§ 22

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KD-W do 4KD-W – droga wewnętrzna** wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, drogowymi obiektami budowlanymi, a także obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 2,5 m.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenów dróg, 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

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 24

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