

**UCHWAŁA NR 3/XXXIX/18  
RADY GMINY WISKITKI  
z dnia 31 stycznia 2018**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmującego działki nr ew. 122/5, 122/6, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12 oraz 122/13 w ich granicach ewidencyjnych w miejscowości Wiskitki.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1875 z póź. zm.), art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust.1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073 z póź. zm) w związku z Uchwałą Nr 16/XXIX/17 Rady Gminy Wiskitki z dnia 31 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmującego działki nr ew. 122/5, 122/6, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12 oraz 122/13 w ich granicach ewidencyjnych w miejscowości Wiskitki Rada Gminy Wiskitki stwierdzając, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki (Uchwała Rady Gminy Wiskitki nr 44/XXXIV/14 z dnia 11 sierpnia 2014r) uchwała, co następuje:

**§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmujący działki nr ew. 122/5, 122/6, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12 oraz 122/13 w ich granicach ewidencyjnych w miejscowości Wiskitki – fragment obszaru położony na południe od autostrady A2 w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 4135W zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2**

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Wiskitki, o łącznej powierzchni 36,5ha położony w centralnej części gminy Wiskitki.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały i wyznaczone granicami działek nr ew. 122/5, 122/6, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/12 oraz 122/13.

**§ 3**

1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. będące załącznikiem nr 2;
- 4) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- e) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczona symbolem,
- f) rów objęty ewidencją melioracji wodnej do przebudowy w kanał zamknięty,
- g) przeznaczenie terenu – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;

2) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu;

3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki (Uchwała Nr 44/XXXIV/14 Rady Gminy Wiskitki z dnia 11.08.2014r) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

#### § 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. W planie nie występują:
  - 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### § 5

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Wiskitki – fragment obszaru położony na południe od autostrady A2, gmina Wiskitki, o której mowa w §1 uchwały;
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
  - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wiskitki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
  - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
  - 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
  - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
  - 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
  - 10) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość przeznaczenia terenu, działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne;
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### § 6

##### Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

#### DZIAŁ I Przepisy ogólne Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

## § 7

Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>P/U</b>	Teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, przetwórstwa spożywczego i usług
<b>WS</b>	Tereny wód powierzchniowych – istniejące rowy w ewidencji melioracji wodnych
<b>KDL</b>	Teren komunikacji, teren drogi publicznej, klasy lokalnej
<b>KDLp</b>	Tereny komunikacji, tereny poszerzenia drogi publicznej, klasy lokalnej

## Rozdział 2

### § 8

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Teren planu jest predysponowany do zagospodarowania na tereny aktywności gospodarczej i usług w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2.
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

### § 9

Zasady ustalania linii zabudowy.

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku nie wyznaczania linii zabudowy na rysunku planu jej usytuowanie podlega przepisom odrębnym.
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, okapów – max. do szerokości 3.0 m.

## Rozdział 3

### § 10

#### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla terenu oznaczonego symbolem P/U w Dziale II.

## Rozdział 4

### § 11

#### Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko .
2. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną;
3. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
4. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## § 12

### Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Wprowadza się zwarty charakter zabudowy produkcyjnej przeciwdziałając jej rozproszeniu;
2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.

## § 13

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Ustala się, że wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.
2. Ustala się zastąpienie części istniejącego rowu kanałem zamkniętym.
3. Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe.

## § 14

W zakresie ochrony powietrza:

1. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.
2. W celu ochrony powietrza dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

## § 15

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1. Wielkość minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej została wyznaczona i ustalona w Dziale II.
2. Ustala się zagospodarowanie obszaru biologicznie czynnego jako terenu zieleni urządzonej.

## § 16

W zakresie ochrony przed hałasem:

1. W obszarze planu brak jest terenów chronionych akustycznie.
2. Nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

## Rozdział 5

## § 17

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym specjalnym symbolem i oznaczonym numerami: 59-60/9\* na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Na terenie objętym planem nie występują obiekty będące pod ochroną konserwatora zabytków w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

## Rozdział 6 § 18

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem WS ustala się zakaz zabudowy budynkami.
2. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po likwidacji lub dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego.

## Rozdział 7 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

### § 19

1. **Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;**
  - 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny, określony w ustaleniach planu;
  - 2) Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga oznaczona symbolem 1KDL oraz jej poszerzenia 1-2KDLp;
  - 3) Droga publiczna 1KDL stanowi lokalny układ komunikacyjny łączący się z układem dróg krajowych i powiatowych;
  - 4) Uzupełnieniem układu dróg publicznych stanowią drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.
  - 5) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne o szerokości minimum 10.0 m.
  - 6) Na zakończeniu drogi wewnętrznej należy wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20.0 m x 20.0 m.
  - 6) Parametry dróg, w tym ich szerokości w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w §25 i 26.
  
2. **Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**

Obszar planu powiązany jest z drogą powiatową nr 4135W relacji Bieniewice – Bronisławów - Wiskitki, dalej drogą gminną do drogi krajowej nr 50 i węzłem autostradowym „Wiskitki” poprzez istniejący układ drogowy.

## Rozdział 8 §20

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. **Zaopatrzenie w wodę:**
  - 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć lub gminnej sieci wodociągowej;
  - 2) Ustala się zasadę rozbudowy i budowy sieci wodociągowej wzdłuż dróg;
  - 3) Lokalizacja indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
  
2. **Odprowadzanie ścieków i wód opadowych:**
  - 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
  - 4) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do wód powierzchniowych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
  - 5) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

3. Zaopatrzenie w energię:
  - 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
  - 2) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
4. Obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowaną sieć telekomunikacyjną.
5. Zaopatrzenie w sieć gazu przewodowego:
  - 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
  - 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.
6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej i innych odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
7. Gospodarka odpadami:
  - 1) Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
  - 2) Magazynowania odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do czasowego magazynowania odpadów.
8. Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenie komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

## Rozdział 9

### § 21

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

Ustala się dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem, że mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

## Rozdział 10

### **Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu**

### § 22

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenu o symbolu P/U – w wysokości 20%,
- 2) dla pozostałych terenów 1%.

## Dział II

### **Przepisy szczegółowe**

### **Rozdział 1**

#### **Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.**

### § 23

<b>Oznaczenie terenu</b>	1P/U
<b>Powierzchnia</b>	33,81ha
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>



b)	Parkingi	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla samochodów osobowych 1 miejsce postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowo - biurowych,</li> <li>- dla samochodów ciężarowych 1 miejsce postojowe na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego lub magazynu.</li> </ul> <p>Na każde 30 m-c postojowych przy obiektach usługowych, magazynowych i produkcyjnych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt.</p>
----	----------	--

#### § 24

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1WS – 2WS</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny wód powierzchniowych</b> - istniejące rowy będące w ewidencji melioracji wodnych (nr W-14 i nr W-14/6)
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz zabudowy budynkami;</li> <li>- utrzymanie istniejących rowów z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.</li> </ul>

#### § 25

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDL</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren komunikacji – teren drogi publicznej – klasy lokalnej;</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	-Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego w tym zatoki postojowe; -zieleń,
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, - lokalizacja ścieżki rowerowej
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
a)	<b>Szerokość w liniach rozgraniczających</b>	15,0m z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg zgodnie z rysunkiem planu.
b)	<b>Przekrój drogi</b>	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

#### § 26

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1-2 KDLp</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny komunikacji – tereny poszerzenia drogi publicznej – klasy lokalnej;</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	-Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego; -zieleń,

2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
a)	<b>Szerokość w liniach rozgraniczających</b>	<b>1KDLp</b> – szerokość zmienna od 1,0m do 3,0m zgodnie z rysunkiem planu.  <b>2KDLp</b> – szerokość zmienna od 0,0m do 5,0m zgodnie z rysunkiem planu.

**ROZDZIAŁ III**  
**Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 27**

Dla terenu objętego niniejszym planem traci moc Uchwała Nr 28/XV/08 z dnia 04 lipca 2008r Rady Gminy Wiskitki.

**§ 28**


Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiskitki.

**§ 29**

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

**§ 30**

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Wiskitki.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Rafał Mitura