

**UCHWAŁA NR 26/VI/19
RADY GMINY WISKITKI
z dnia 26 marca 2019**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki dla fragmentu 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 2019r. poz. 506) 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 2018 poz. 1945 z póź. zm.) w związku z Uchwałą Nr 24/XXX/17 Rady Gminy Wiskitki z dnia 12 kwietnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki dla fragmentu 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 fragment miejscowości Wiskitki – obszar położony na południe od autostrady A2 w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 4135W oraz rzeki Pisi Gągoliny zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Wiskitki, o łącznej powierzchni 12,1ha położony w gminie 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 są wschodnią granicą działki nr ew. 99 (działka rzeki Pisi Gągoliny) dalej północną granicą działki nr ew. 100 i zachodnią granicą działki nr ew. 117/2 (działka drogi powiatowej nr 4135W).

§ 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:

a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- granice obszaru objętego planem miejscowym,
- linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- napowietrzna linia energetyczna 15kV do przebudowy i zmiany przebiegu,
- rów objęty ewidencją do przebudowy w kanał zamknięty,
- przeznaczenie terenu – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów,

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

c) 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) Obszary i obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
 - 3) Obszary o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 4) 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 w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 4135W oraz rzeki Pisi Gągoliny, gmina Wiskitki, o której mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynku t.j. zadaszenia, słupy, okapy, wykusze, gzymsy max. do szerokości 3,0m;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 9) **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

1. Wyznacza się teren o następującym przeznaczeniu podstawowym:

P/U	Teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej.
------------	--

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

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) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony drogi powiatowej nr 4135W oraz autostrady A2, od zachodniej granicy planu stanowiącej rzekę Pisię Gągolinę oraz wschodniej granicy planu.
- 2) Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą lokalizację obiektów małej architektury.

Rozdział 3
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 10

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

§ 11

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 lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 12

Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Wprowadza się:

- 1) zwarty charakter zabudowy produkcyjnej przeciwdziałając jej rozproszonemu;
 - 2) czytelny układ zabudowy przy jednoczesnym dostosowaniu jej do istniejących potrzeb zależnych od czynników społecznych i gospodarczych.
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 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

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 17

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

- 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez istniejący układ komunikacyjny;
- 2) Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga powiatowa nr 4135W (ul. Błońska);
- 3) Droga powiatowa nr 4135W klasy lokalnej stanowi lokalny układ komunikacyjny łączący się z układem dróg krajowych i powiatowych;
- 4) Uzupełnieniem układu dróg 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.

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 węzła autostradowego „Wiskitki”.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§18

1. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) Ustala się zasadę rozbudowy i budowy sieci wodociągowej wzdłuż dróg;
 - 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
 - 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych:
 - 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej 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) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie 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) Wskazaną na rysunku planu linię energetyczną 15kV do przebudowy przeznacza się do przebudowy na linię kablową i do zmiany przebiegu;
 - 3) 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 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 m.in.: 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. Usuwanie odpadów. Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego magazynowania odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

Rozdział 7

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19

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 8

§ 20

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu dla terenu oznaczonego symbolem 1 P/U – w wysokości 20%.

Dział II Przepisy szczegółowe Rozdział 1

Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

§ 21

Oznaczenie terenu		1P/U
Powierzchnia		12,1ha
1.		Przeznaczenie terenu
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej.
	Przeznaczenie uzupełniające	Usługi z wyłączeniem usług oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej i społecznej, usług turystyki, sportu i rekreacji. - budynki techniczne, garażowe i inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, w tym parkingi (również wielopoziomowe), - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zbiorniki wodne i obiekty małej architektury.
2. Zasady zagospodarowania		
1) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 20,0 od północnej granicy planu stanowiącej drogę – autostrada A2, zgodnie z rysunkiem planu - 20,0m od granicy planu stanowiącej drogę powiatową nr 4135W (ul. Błońska), - 10,0m od zachodniej granicy planu stanowiącej rzekę Pisię Gagolinę będącą poza granicami planu, - 5,0m od północno – wschodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 20%, - maksymalna intensywność zabudowy – 2, - minimalna intensywność zabudowy – 0.01.
c)	wysokość zabudowy	- max.- 25.0m, w tym dla obiektów małej architektury – max. 4.0m.
d)	geometria dachów	Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°
2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	- 5000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	50,0m;
c)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°

3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	5000 m ² ,
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi będącej poza granicami planu – droga powiatowa nr 4135W (ul. Błońska) bezpośrednio graniczącej z obszarem planu, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się: - dla samochodów osobowych 1 miejsce postojowe na 100m ² powierzchni użytkowej budynków usługowo - biurowych, - dla samochodów ciężarowych 1 miejsce postojowe na 1000m ² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego lub magazynu. - 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.

ROZDZIAŁ III Przepisy przejściowe i końcowe

§ 22

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

§ 23

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiskitki.

§ 24

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

§ 25

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Paweł Dziemiańczyk