



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 06 lipca 2022 r.

Poz. 7216

UCHWAŁA NR 34/XLII/22 RADY MIASTA I GMINY WISKITKI

z dnia 23 czerwca 2022 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISKITKI OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI WISKITKI

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503) oraz Uchwały Nr 35/VII/19 Rady Gminy Wiskitki z dnia 20 maja 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Wiskitki stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki (Uchwała nr 44/XXXIV/14 Rady Gminy Wiskitki z dnia 11 sierpnia 2014r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmujący fragment miejscowości Wiskitki, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje część miejscowości Wiskitki o łącznej powierzchni 6,79 ha.

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.

3. Granica planu przecina prostopadle działkę o nr ew. 690/4 i dalej prowadzi północno – zachodnią granicą działki o nr ew. 654/1, południowo - zachodnią granicą działki nr ew. 644, południowo – wschodnimi granicami działek o nr ew. 656/8, 656/7 i 657. Następnie przecina działkę o nr ew. 690/2 i prowadzi jej zachodnią granicą oraz zachodnią granicą działki nr ew. 690/4.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- 4) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych gminy;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy - załącznik nr 4 i nr 4.1.

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) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,
- 2) oznaczenia informacji niestanowiących ustaleń planu;
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki (Uchwała nr 44/XXXIV/14 Rady Gminy Wiskitki z dnia 11 sierpnia 2014r. z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie występują:

- 1) obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego nie został uchwalony;
- 4) tereny, na których ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Wiskitki w gminie Wiskitki, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta i 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 linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury);
- 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem magazynów, drobnej wytwórczości i produkcji;

12) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny oraz jeden lub kilka lokali użytkowych o powierzchni całkowitej większej niż określona w przepisach z zakresu prawa budowlanego, ale nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;

13) **budynku w zabudowie bliźniaczej** - należy przez to rozumieć budynek składający się z dwóch, niezależnych lokali połączony segmentowo przy zastosowaniu dwóch ścian szczytowych, postawionych na niezależnych, oddzielnych ławach fundamentowych - oddylatowanych od siebie.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Informacje dotyczące konstrukcji planu.

§ 6. 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.

3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu

§ 7. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
KD/D	teren komunikacji – teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KD/Dp	tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 8. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: pilastrów, wykuszy - max do szerokości 1,5 m;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, czerni;
- 3) Ustala się pokrycie dachów budynków blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym;
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;

- 5) Dopuszcza się na działkach o szerokości równej i mniejszej niż 20,0m lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 6) Ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, parkingami, komunikacją pieszą i rowerową oraz obiektami użyteczności publicznej;
- 7) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

Rozdział 4.

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

§ 10. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.

3. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 11. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Obszar planu jest zmeliorowany; ustala się, że prace melioracyjne i ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się możliwość zabudowy terenu zdrenowanego wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe;
- 4) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) kolidujących z rowem lub ciekim, odprowadzenie ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego.

§ 12. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych: Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 13. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględnić następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu:
 - a) tereny MN jako tereny pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) tereny MN/U jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 14. 1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 15. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 16. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez istniejące i projektowane drogi gminne, a także drogi wewnętrzne;
- 2) Plan wskazuje:
 - a) istniejącą drogę publiczną kategorii gminnej, klasy dojazdowej o symbolu 1KD/D,
 - b) poszerzenie istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej o symbolu 1KD/Dp,
 - c) część projektowanej drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej o symbolu 2KD/Dp,
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §29 i §30 niniejszej uchwały;
- 4) Dla terenów o symbolu MN, MN/U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m – dla obsługi 10 działek i więcej,
 - b) 8.0 m – dla obsługi od 5 do 9 działek,
 - c) 6.0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek,
 - d) 5.0 m – dla obsługi 1 działki.
- 5) Ustala się, iż drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami, w przypadku braku możliwości połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5.0m x 5.0m.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez układ dróg gminnych z węzłem drogowym zlokalizowanym na autostradzie A2 w miejscowości Wiskitki.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 17. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur $\varnothing 90$ mm;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;

- 3) Do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 18. Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur $\varnothing 160\text{mm}$ lub tłocznej o minimalnej średnicy rur $\varnothing 63\text{mm}$;
- 2) Dopuszcza się do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub lokalnych systemów oczyszczania;
- 3) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) W przypadku nadmiaru wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się odprowadzanie do wód lub urządzeń wodnych;
- 5) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do wód i urządzeń wodnych z powierzchni szczelnych.

§ 19. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Telekomunikacja: Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

§ 21. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W obszarze planu brak jest sieci gazowej; Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 22. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii.

§ 23. Zasady usuwania odpadów: Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób niezagrożający środowisku.

§ 24. Ustalenia ogólne: Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 10.**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.**

§ 26. 1. Ustala się dla terenów o symbolu MN i MN/U opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 20%.

2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 0%.

DZIAŁ II.**Przepisy szczegółowe****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.****§ 27.**

Oznaczenie terenu		1MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. W ramach usług - usługi nieuciążliwe zgodnie z definicją zawartą w § 5 ust. 1 pkt.11.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej. Ustala się realizację budynków mieszkalno – usługowych i usługowych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny. Maksymalna powierzchnia usług na działce budowlanej na terenie o symbolu 1MN/U – 200m² powierzchni użytkowej.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D – 7,0m, z wyjątkiem działki o nr ew. 654/1, -na terenie działki nr ew. 654/1 – 5,0m od rowu melioracyjnego, wg rysunku planu, -od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/Dp – 6,0m,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MN/U – 30%, -udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MN/U – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, -minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - pozostałych budynków – 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m,

d)	geometria dachów	-dachy płaskie, jedno -, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty działek	20,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 30°,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200 m ² ,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej o symbolu 1KD/D, części drogi o symbolu 2KD/Dp oraz dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej dwóch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego - 1 miejsce postojowe, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 28.

Oznaczenie terenu		1MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące zgodnie z definicją zawartą w § 5 ust. 1 pkt.10.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Dp i 2KD/Dp – 6,0m,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MN – 25%, -udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MN – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, -minimalna intensywność zabudowy – 0,06,

c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno –, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty działek	20,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000 m ² ,
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi przylegającej do granic planu, dla której plan wyznacza poszerzenie o symbolu 1KD/Dp, części drogi o symbolu 2KD/Dp oraz z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – min 3 miejsca postojowe. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, planowana całkowita szerokość 12,0m.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1KD/Dp, 2KD/Dp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny części dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 3,0m; planowana całkowita szerokość – 12,0m, 2KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna wynosi od 5,0m do 10,5m, na skrzyżowaniu – narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; planowana całkowita szerokość – 10,0m.
----	---	---

DZIAŁ III.

Rozdział 1.

Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wiskitki.

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

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

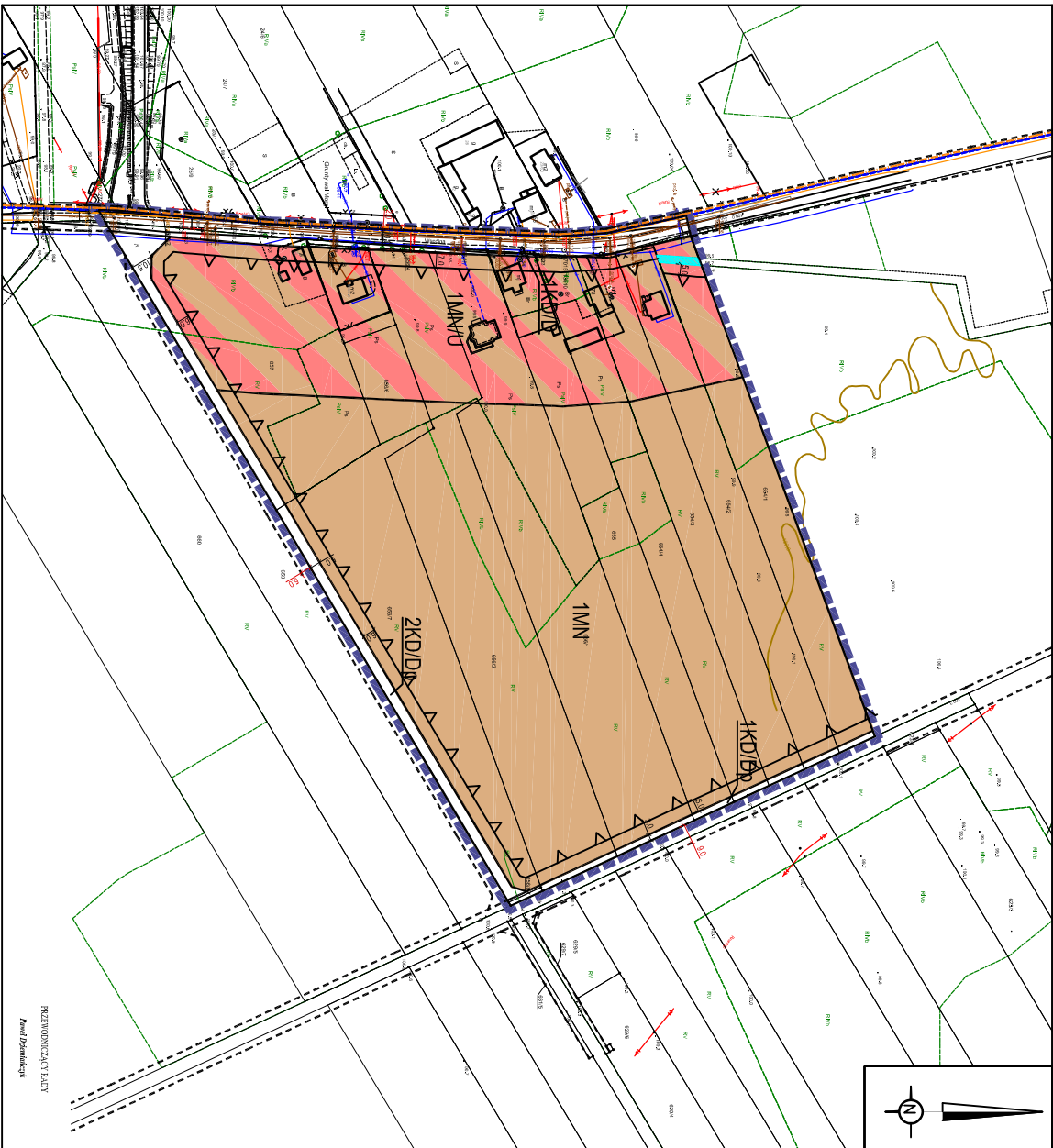
Przewodniczący Rady

Paweł Dziemiańczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISKITKI
OBEJMUJĄCY fragment miejscowości WISKITKI

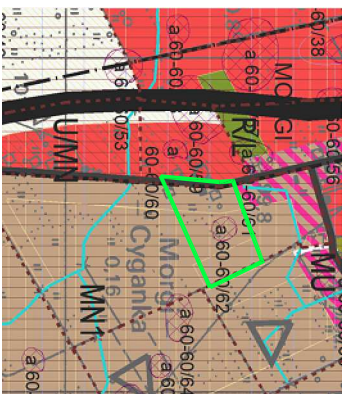
RYSUNEK PLANU skala 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 34/XLII/22 Rady Miasta i Gminy Wiskitki z dnia 23 czerwca 2022 r.

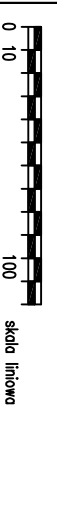


OZNACZENIA BEPACE USTALENIAMI PLANU	
	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczające linie zabudowy
	wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
	tereny zabudowy mieszkonowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej
	tereny zabudowy mieszkonowej jednorodzinnej
	teren komunikacji – teren drogi publicznej, kategorii gminnej,
	tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy doposażowej
	KD/Dp
	KD/Dp
OZNACZENIA INFORMACJI NIESTANOWIACYCH USTALEN PLANU	
	linie rozgraniczające drogi poza granicami planu
	granice administracyjne wsi
	drogi melioracyjne
	wymiarowanie linii rozgraniczających drogi poza granicami planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISKITKI



	UMN	obszary rozwoju zabudowy usługowej i zabudowy mieszkonowej zabudowy zagrodowej
	MU	obszary rozwoju zabudowy mieszkonowej – usługowej
	MN1	obszary rozwoju zabudowy mieszkonowej, usług mieszkonowych (w tym usług użyteczności publicznej) z zotowieniami (istniejącej zabudowy zagrodowej)
	RL	obszary rolne z możliwością zabudowy



Plan opracowano na kopii mapy zaszereżonej. Prowadzenie zgodności mapy z wyjątkiem przyjętym do Powiatowego zozbuu zgodnie z licencją nr G6.642.948.2019.1.438.CIO

PRACOWNIA URSANISTYCZNO PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDZY GMINNEM MAZOWSZE ZACHODNIE
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 34/XLII/22 Rady Miasta i Gminy Wiskitki z dnia 23 czerwca 2022 r.

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr 34/XLII/22
Rady Miasta i Gminy Wiskitki
z dnia 23 czerwca 2022r.**

**WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISKITKI
OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI WISKITKI.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wiskitki		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

W okresie wyłożenia oraz w nieprzekraczalnym terminie po wyłożeniu do dnia 6 lipca 2021r. nie złożono uwag do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Paweł Dziemiańczyk

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 34/XLII/22
Rady Miasta i Gminy Wiskitki
z dnia 23 czerwca 2022r.**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

1. Wykup terenu pod drogi publiczne / poszerzenie dróg/;

Obsługa komunikacyjna planu oparta jest o istniejące przewidziane do poszerzenia drogi gminne, a także projektowaną drogę gminną, które w projekcie planu zostały wskazane jako publiczne. Ponadto plan dopuszcza wydzielenie dróg wewnętrznych. Wykup terenów pod drogi publiczne będzie obciążał budżet gminy. Proces ten odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek lub z urzędu (w przypadku konieczności wydzielenia drogi) zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Środki finansowe na odszkodowania za działki gruntu przeznaczonych pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy, które można obniżyć za pomocą środków pozabudżetowych, funduszy Unii Europejskiej oraz pobierając opłatę adiacencką.

2. Budowa dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienia i oświetlenia dróg).

Budowa dróg realizowana będzie zgodnie z planem budżetowym w zakresie dróg uchwalanym przez Radę Miasta i Gminy Wiskitki.

Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz istnieje możliwość współfinansowania ze środków funduszy UE, o które gmina każdorazowo występuje.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

1. Wodociągi:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć lub gminnej sieci wodociągowej.

Budowa oraz rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z planem budżetowym.

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki pozyskiwane zewnętrznie.

2. Kanalizacja:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej rozbudowy do zbiorników bezodpływowych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków.

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej nastąpi zgodnie z planem budżetowym gminy Wiskitki. Środki finansowe na budowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych i środków zewnętrznych.

Budowa sieci kanalizacyjnej, a także budowa i rozbudowa sieci wodociągowej następować będzie z uwzględnieniem tempa zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH

1. Rozbudowa oraz budowa sieci elektrycznych i telekomunikacyjnych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.
2. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia.
3. Plan miejscowy ustala docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego, niskiego i średniego ciśnienia. Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.
4. Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego, w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe, należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg publicznych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Paweł Dziemiańczyk

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 34/XLII/22
Rady Miasta i Gminy Wiskitki
z dnia 23 czerwca 2022r.**

Dane przestrzenne

§ 1. W związku z art. 67a i 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta i Gminy Wiskitki postanawia, co następuje:

- 1) zbiór danych przestrzennych określonych w załączniku Nr 4.1 do **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Wiskitki**, uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wiskitki;
- 2) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 składają się z danych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 zostaną zaktualizowane w momencie pojawienia się nowych informacji dotyczących planu miejscowego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Paweł Dziemiańczyk

Załącznik Nr 4.1 do uchwały Nr 34/XLII/22

Rady Miasta i Gminy Wiskitki

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.1.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Wiskitki.