



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 05 stycznia 2022 r.

Poz. 91

UCHWAŁA NR 73/XXXV/21 RADY MIASTA I GMINY WISKITKI

z dnia 10 listopada 2021 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISKITKI OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ JESIONKA – OBSZAR 1a

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 1372 i poz. 1834), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741, poz. 784, poz.922 i poz. 1873) oraz Uchwały Nr 22/XXXII/14 Rady Gminy Wiskitki z dnia 16 maja 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmującego wieś Jesionka zmienionej Uchwałą Nr 38/IX/15 Rady Gminy Wiskitki z dnia 24 czerwca 2015r. oraz Uchwałą Nr 20/III/18 Rady Gminy Wiskitki z dnia 28 grudnia 2018r. stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały 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 gminy Wiskitki z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Wiskitki uchwala, co następuje:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje część miejscowości Jesionka o łącznej powierzchni ok. 81ha, położoną w gminie Wiskitki.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Jesionka przylegającą do granicy administracyjnej wsi Puszcza Mariańska oraz wsi Łubno w gm. Wiskitki, południowo – wschodnią granicą terenu kolejowego (działka o nr ew. 147/7) oraz wschodnią granicą drogi gminnej (działki nr ew. 207).

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący do niej 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 ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy, stanowiące załącznik nr 4.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
 - g) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - h) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
- 2) oznaczenia graficzne informacji niestanowiących ustaleń planu;
- 3) oznaczenia informacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Jesionka – obszar 1a w gminie Wiskitki, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 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 wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – 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;
- 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 budynków i innych obiektów budowlanych;
- 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem usług magazynowych i produkcji;
- 12) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – teren położony wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa;
- 13) **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.

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

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.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

§ 7. Na rysunku planu zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U	tereny zabudowy usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej,
R	tereny rolnicze,
R/Z	tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk,
ZL	tereny lasów,
ZC	teren cmentarza,
Z	teren zieleni,
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
E	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
KP/ZP	teren komunikacji i zieleni urządzonej,
KP	teren komunikacji,
KD/L	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/Lp	teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDW	tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: wykuszy i pilastrów na odległość do 1.50 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. 1. 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 i czerni;
- 3) Ustala się pokrycie dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych 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 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.

§ 10. 1. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Istniejące ogrodzenia niezlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych; nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej, dopuszcza się ogrodzenia na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt.

§ 11. 1. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury:

- 1) Na terenach o symbolu U, MN/U i MN dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Poza terenami wymienionymi w pkt.1) oraz terenami komunikacji ustala się zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych z wyjątkiem tablic, napisów oraz znaków związanych z ochroną przyrody, bezpieczeństwem publicznym, gospodarką leśną, turystyką i edukacją;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym;
- 5) Zakazuje się lokalizacji migających, świetlnych urządzeń reklamowych.

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. 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 4.

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

§ 13. 1. Obszar objęty planem położony jest w Bolimowskim Parku Krajobrazowym. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego, w tym z ustaleniami zawartymi w Planie Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz z ustawą „O ochronie przyrody”.

2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących 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.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz dróg.

4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.

5. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

§ 14. 1. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace 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) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe;
- 3) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) kolidujących z rowem, odprowadzenie ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 4) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż rowów melioracyjnych, wolnego od zabudowy oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszego.

§ 15. 1. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Obszar planu położony jest w Bolimowskim Parku Krajobrazowym, wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego, Planem Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz ustawą o ochronie przyrody;
- 2) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 3) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 16. 1. 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 i budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach R 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;

- 3) Na terenach o symbolu 1MN, 15MN, 3MN/U, 4MN/U, 8MN/U, 1U, 1R oraz w odległości do 100m od granicy planu (terenu kolejowego) na terenie o symbolu 10MN, 16MN i 2R ustala się nakaz stosowania w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, w szczególności stolarki okiennej, przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej, na elewacjach budynków – rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym oraz innych rozwiązań, które minimalizują przenikanie hałasu komunikacyjnego od linii kolejowej do wnętrza budynku.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 17. 1. Obszar objęty planem położony jest w Bolimowskim Parku Krajobrazowym. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego, Planem Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz ustawą o ochronie przyrody.

2. W granicach planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6.

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

§ 18. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z, WS, KP/ZP i KP ustala się zakaz budowy budynków.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem Z i ZL ustala się zakaz zabudowy.

4. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi do ustawy.

5. Ustala się zakaz budowy budynków mieszkalnych, handlowych, gastronomicznych i innych budynków przechowujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego w odległości do 150m od linii rozgraniczającej teren cmentarza oznaczonego symbolem 1ZC.

6. Dopuszcza się lokalizację budynków wymienionych w ust.5 w odległości od 50m do 150m od linii rozgraniczającej teren cmentarza oznaczonego symbolem 1ZC pod warunkiem podłączenia ich do sieci wodociągowej.

7. Zakazuje się lokalizacji studni i źródeł wody pitnej w odległości do 150m od granic terenu cmentarza oznaczonego symbolem 1ZC.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 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 istniejące i projektowane drogi wewnętrzne.
- 2) Plan wskazuje następujące drogi:
 - a) 1KD/L – 2KD/L – drogi publiczne kategorii gminnej, klasy lokalnej,
 - b) 1KD/Lp – poszerzenie drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej,
 - c) 1KD/D - 5KD/D – drogi publiczne kategorii gminnej, klasy dojazdowej,

- d) 1KDW – 17KDW – drogi wewnętrzne.
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §45 - §48 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) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami, w przypadku braku 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 drogę powiatową nr 4702W z miejscowością Wiskitki oraz drogę powiatową nr 4703W z miejscowością Miedniewice, a także poprzez drogę powiatową nr 4702W i układ dróg gminnych z węzłem drogowym zlokalizowanym na autostradzie A2 w miejscowości Wiskitki.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur $\varnothing 90\text{mm}$;
- 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 i w odległości powyżej 150m od linii rozgraniczającej terenu IZC;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 21. 1. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur $\varnothing 160\text{mm}$ lub tłocznej o minimalnej średnicy rur $\varnothing 63\text{mm}$, a do czasu jej rozbudowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Teren zaopatrywany jest w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia z GPZ w Żyrardowie;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 23. 1. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 24. 1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o 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) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 25. 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.

§ 26. Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 27. 1. Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) 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.

§ 28. 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.

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

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

2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej. W ramach usług - usługi nieuciążliwe, z wyłączeniem usług oświaty, nauki, wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej lub socjalnej oraz inne o podobnym charakterze.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze, garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury, parkingi.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Urządzenia sportowe i rekreacyjne.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6.0m od linii rozgraniczających dróg o symbolu 2KD/D, 4KD/D, -od granicy planu (terenu kolejowego): ·10,0m dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, ·20,0m dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1U – do 25%, -udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej na terenie 1U, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, -minimalna intensywność zabudowy – 0,04,
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość budynków – 8,0m,
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jednospadowe, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	Ogrodzenia	-zgodnie z § 10
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	-2400m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	40,0m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°,
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2400m ² ,
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu.
b)	Parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe. - Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielania co najmniej 6 miejsc postojowych. Dopuszcza się obsługę terenu 1U miejscami postojowymi zlokalizowanymi na terenie 1KP/ZP.

§ 31.

Oznaczenie terenu		2U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej. Usługi opieki zdrowotnej, obsługi bankowej, handlu detalicznego, gastronomii, usługi pocztowe, telekomunikacyjne, działalność biurowa, projektowa, gabinety odnowy

		biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej, pralnie, drobne zakłady naprawcze (napraw artykułów użytku osobistego i domowego, szewskie, zegarmistrzowskie, krawieckie itp. związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej).
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze, garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6.0m od linii rozgraniczających dróg o symbolu 1KD/L,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 2U – do 25%, -powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej na terenie 2U, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, -minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość budynków – 9,0m,
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jednospadowe, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	Ogrodzenia	-zgodnie z § 10
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	-590m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	23,0m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 30°,
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	590m ² ,
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej o symbolu 1KD/L.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia 1-ego miejsca postojowego na 500m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi zlokalizowanymi w linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/L.

§ 32.

Oznaczenie terenu		3U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej. Usługi z zakresu opieki zdrowotnej oraz związane z funkcjonowaniem straży pożarnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze, garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6,0m od linii rozgraniczających dróg o symbolu 1KD/L, 11KDW.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 3U – do 25%, -udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej na terenie 3U, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, -minimalna intensywność zabudowy – 0,07.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość budynków – 8,0m,
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jednospadowe, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	Ogrodzenia	-zgodnie z § 10
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	-2800m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	60,0m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 40°,
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2800m ² ,
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej o symbolu 1KD/L i drogi wewnętrznej 11KDW.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia 1-ego miejsca postojowego na 500m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi zlokalizowanymi w linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/L.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. W ramach usług - usługi nieuciążliwe, z wyłączeniem sal bankietowych, tartaków, stolarni, lakierni, napraw sprzętu rolniczego i środków transportu, baz transportowych, myjni samochodowych oraz stacji kontroli pojazdów.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące.

		Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Zasady zagospodarowania w odległości do 150m od granicy terenu cmentarza oznaczonego symbolem 1ZC zgodnie z §18 ust. 5 i 6. Lokalizacja studni i źródeł wody pitnej od granicy terenu cmentarza oznaczonego symbolem 1ZC zgodnie z § 18 ust. 7 oraz § 20 ust. 1 pkt. 3.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6.0m od linii rozgraniczających dróg o symbolu 1KD/Lp, 1KD/L, 2KD/L, 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, KDW, z wyjątkiem 10KDW, -6.0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 10KDW na terenie o symbolu 6MN/U, -8.0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 10KDW na terenie o symbolu 7MN/U, -12.0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1ZL, -od granicy planu (terenu kolejowego) na terenie 8MN/U: ·10,0m i 20,0m dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, ·30,0m i 40,0m dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach MN/U – do 25%, -udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej na terenie MN/U, -maksymalna intensywność zabudowy –0,5, -minimalna intensywność zabudowy – 0,04,
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: -maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – 9,0m, -maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, -maksymalna wysokość budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, -maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, -dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych, -kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach gospodarczych i garażach od 15° do 45°,
e)	Ogrodzenia	-zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	

a)	Minimalne powierzchnie działek	-1500m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	25,0m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 30 ⁰ ,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500 m ² ,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem lub przylegających do granic planu oraz dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.

§ 34.

Oznaczenie terenu		2MN/U, 3MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. W ramach usług - usługi nieuciążliwe, z wyłączeniem sal bankietowych, tartaków, stolarni, lakierni, napraw sprzętu rolniczego i środków transportu, baz transportowych, myjni samochodowych oraz stacji kontroli pojazdów.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a)budynki gospodarcze i garażowe, b)komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c)obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6.0m od linii rozgraniczających dróg o symbolu 5KD/D, 2KD/D, -5.0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 4WS, 6WS, -od 6.0m do 13,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/L, wg rysunku planu, -od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 4KD/D na terenie 3MN/U:

		·6,0m dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, ·14,0m dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. ·6,0m – wg rysunku planu,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach MN/U – do 25%, -udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 70% działki budowlanej na terenach MN/U, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, -minimalna intensywność zabudowy – 0,04,
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: -maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno - usługowych i usługowych – 8,0m, -maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, -maksymalna wysokość budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, -maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m,
d)	Geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, -dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych, -kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach gospodarczych i garażach od 15° do 45°,
e)	Ogrodzenia	-zgodnie z § 10
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	-1500m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	25,0m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90°± 20°,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500 m ² ,
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1MN – 21MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Zasady zagospodarowania w odległości do 150m od granicy terenu cmentarza oznaczonego symbolem 1ZC zgodnie z §18 ust. 5 i 6. Lokalizacja studni i źródeł wody pitnej od granicy terenu cmentarza oznaczonego symbolem 1ZC zgodnie z § 18 ust. 7 oraz § 20 ust. 1 pkt. 3.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6.0m od linii rozgraniczających dróg o symbolu 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 5KD/D i KDW, z wyj. drogi o symbolu 10KDW, -6.0m od linii rozgraniczających drogi o symbolu 2KD/L na terenie o symbolu 11MN i 14MN, -13,0m od linii rozgraniczających drogi o symbolu 2KD/L na terenie o symbolu 6MN, -od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 10KDW: na terenie 13MN – 6,0m, na terenie 14MN – 7,0m i 8,0m, -od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 4KD/D na terenie 1MN: · 6,0m dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, · 14,0m dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, -5.0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS, -12.0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, -od granicy planu (terenu kolejowego) na terenie 15MN: · 10,0m dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, · 30,0m dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenach MN – 25%, -udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenach MN – co najmniej 70%,

		-maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, -minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m , w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 8,0m, -maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m, -maksymalna wysokość budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, -maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m,
d)	Geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych, -kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach gospodarczych i garażach od 15° do 45° ,
e)	Ogrodzenia	-zgodnie z § 10
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	-1200m 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 położeniu do pasa drogowego	90°± 20°,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200 m ² ,
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenów oraz dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1R - 3R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze (tereny upraw polowych, łąk, pastwisk, zadrzewień).
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a)zabudowa zagrodowa, b)komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c)obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie z przepisami

		Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego. Ustala się zakaz chowu i hodowli zwierząt. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Zasady zagospodarowania w odległości do 150m od granicy terenu cmentarza oznaczonego symbolem 1ZC zgodnie z §18 ust. 5 i 6. Lokalizacja studni i źródeł wody pitnej od granicy terenu cmentarza oznaczonego symbolem 1ZC zgodnie z § 18 ust. 7 oraz § 20 ust. 1 pkt. 3.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6,0m od linii rozgraniczających dróg o symbolu 1KD/Lp, 5KD/D, -13,0m od linii rozgraniczających drogi o symbolu 2KD/L, -12,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, -5,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 3WS, -od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1ZC – 50,0m, -od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 4KD/D: · 6,0m dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, · 14,0m dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenach R – 10%, -udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenach R – co najmniej 70%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,02.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków - 9,0m, - maksymalna wysokość budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m,
d)	Geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych, -kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach gospodarczych i garażach od 15° do 45°,
e)	Ogrodzenia	zgodnie z §10.
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem lub przylegających do granic planu oraz dróg wewnętrznych.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1R/Z - 4R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk,
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a)komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)Ogrodzenia zgodnie § 10. b)Ustala się zakaz budowy budynków.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1ZL – 3ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)Ogrodzenia zgodnie z § 10. b)Ustala się zakaz zabudowy.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1ZC
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren cmentarza Teren przeznaczony na cele pochówku zmarłych.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a)budynki gospodarcze i inne związane z przeznaczeniem terenu, b)komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, c)obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się realizację obiektów związanych z funkcją cmentarza jak: kaplice cmentarne, grobowce, pomniki, katakumby lub kolumbarium.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1KP,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 1ZC - 10% , -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 1ZC – co najmniej 10%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,15, -minimalna intensywność zabudowy – 0,002,
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 8,0m, w tym: - maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 3,0 m,
d)	Geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° ,

e)	Ogrodzenia	Zgodnie z §10.
2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	-16.000m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	65,0m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰ ,
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	16.000m ² ,
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej przylegającej do granicy planu, dla której wyznaczono poszerzenie o symbolu 1KD/Lp.
b)	Parkingi	Dopuszcza się obsługę terenu 1ZC miejscami postojowymi zlokalizowanymi na terenie 1KP.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zieleni.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy. Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi do ustawy.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1WS – 7WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) komunikacja, infrastruktura techniczna,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie rowów melioracyjnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz budowy budynków.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1E – 3E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka. Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z urządzeniami

		technicznymi dla obsługi terenu.
		Maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 15,0m.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1KP/ZP
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji i zieleni urządzonej. Ustala się możliwość urządzenia terenów zielonych, wybudowania parkingów dla samochodów osobowych oraz obiektów małej architektury. Ustala się min 2 miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- infrastruktura techniczna
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
		a) zakaz budowy budynków, b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 3,5m, c) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% działki budowlanej na terenie o symbolu 1KP/ZP, d) ogrodzenia zgodnie z §10.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	1300m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	10,0m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°,
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1300m ² ,
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu.

§ 44.

Oznaczenie terenu		1KP
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji. Ustala się możliwość, wybudowania parkingów dla samochodów osobowych oraz obiektów małej architektury. Ustala się min 2 miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) infrastruktura techniczna.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
		a) zakaz budowy budynków, b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 3,5m, c) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 20% działki budowlanej na terenie o symbolu 1KP,

		d) ogrodzenia zgodnie z § 10.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	1600m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	60,0m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°,
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1600m ² ,
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej przylegającej do granicy planu, dla której wyznaczono poszerzenie o symbolu 1KD/Lp.

§ 45.

Oznaczenie terenu		1KD/L, 2KD/L
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej
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/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna wynosi od 9,5m do 14,0m, 2KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna wynosi od 9,5m do 14,0m. Na skrzyżowaniach dróg narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46.

Oznaczenie terenu		1KD/Lp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej
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/Lp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wynosi od 2,0m do 3,0m (wynika z osiegi poszerzenia drogi do 12,0m w liniach rozgraniczających), wg rysunku planu.

§ 47.

Oznaczenie terenu		1KD/D-5KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny 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/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 11,0 do 15,0m, 2KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna wynosi od 10,0m do 12,0m, 3KD/D, 4KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0m, 5KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m. Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48.

Oznaczenie terenu		1KDW - 17KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 13KDW, 15KDW, 17KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, 5KDW, 16KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0m, 6KDW, 10KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, 7KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna wynosi od 11,5m do 12,5m, 8KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,5m, 9KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna wynosi od 12,0m do 31,0m, 11KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna wynosi od 6,0m do 8,0m, 12KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna wynosi od 10,0m do 15,0m zgodnie z rysunkiem planu, 14KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna wynosi od 12,0m do 12,5m. Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

Rozdział 1.

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

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

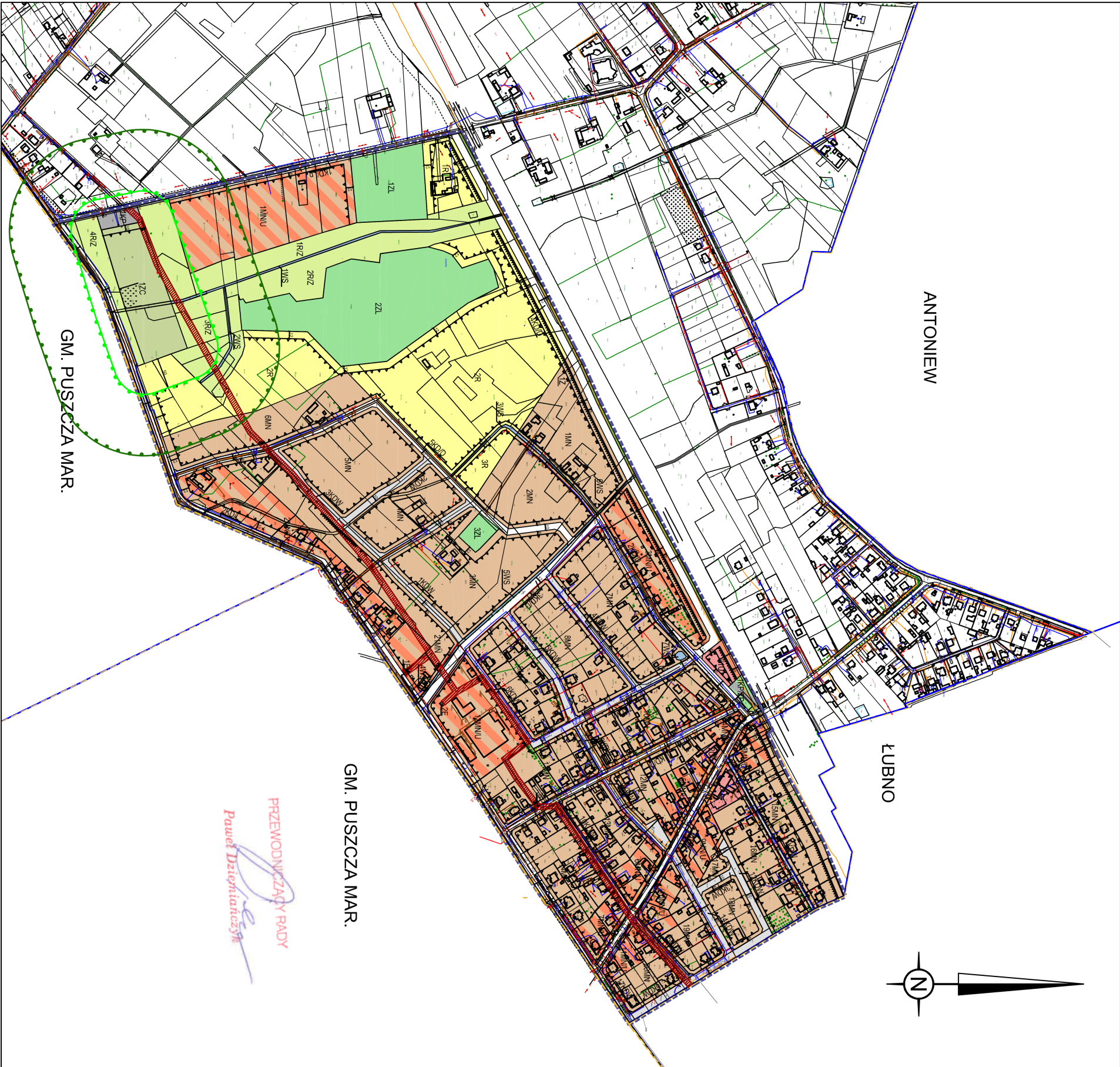
§ 51. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Wiskitki.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Paweł Dziemiańczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISKITKI
OBEJMUJĄCY miejscowość JESIONKA - OBSZAR 1a
RYSUNEK PLANU skala 1:2000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 73/XXXV/21 Rady Miasta i Gminy Wiskitki z dnia 10 listopada 2021r.



OZNACZENIA BÉDAGE USTALENIAMI PLANU

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasobach zagospodarowania
	nieprzeznaczone linie zabudowy
	nieprzeznaczone linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi
	nieprzeznaczone linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi
	obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy rzędów linii energetycznej średniego napięcia
	wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy

U	tereny zabudowy usługowej
NN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / lub zabudowy usługowej
R	tereny rekreacji
RZ	tereny rekreacji, zdrojowisk, stodoł, itp. i parków
ZL	tereny lasów
ZC	tereny cmentarzy
Z	tereny zielone
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
E	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka
KP/ZP	tereny komunikacji i zieleni urządzonej
KP	tereny komunikacji
KD/L	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, lotnisk, lotnisk, lotnisk, lotnisk
KD/Lp	tereny komunikacji – tereny porządku dróg publicznych, lotnisk, lotnisk, lotnisk, lotnisk
KD/D	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, lotnisk, lotnisk, lotnisk, lotnisk
KD/W	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych

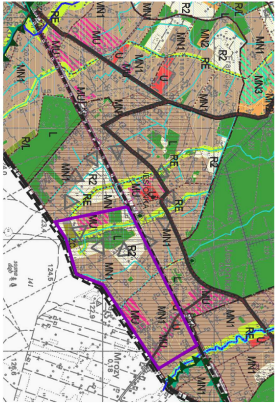
OZNACZENIA INFORMACJI
NIESTANOWIACYCH USTALENÍ PLANU

	linia rozgraniczająca drogę poza granicami planu
	granica administracyjna wsi
	granica administracyjna gminy
	wymiarowanie linii rozgraniczających poza granicami planu

OZNACZENIA INFORMACJI WYNIKACYCH
Z PRZEPISÓW ODRÉBNYCH

	granica 50m od linii rozgraniczającej teren cmentarza
	granica 150m od linii rozgraniczającej teren cmentarza

WYRYS ZE SUKZP GM. WISKITKI



MNI	obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych i w tym usług użyteczności publicznej
MU	obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej – usługowej, drobnej wytwórczości
U	obszary rozwoju zabudowy usługowej
R2	obszary rekreacji ekologicznych, użytku zielonych i lasów
RE	obszary rekreacji ekologicznych, użytku zielonych i lasów w odległości powyżej 100m od terenów zabudowanych
L	obszary lasów
ZC	tereny cmentarzy
	granica obszaru objętego m.p.z.p.

Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej. Prawdopodobnie zgodność mapy z oryginałem przyjęm do państwowego zasobu znajduje się na oryginale mapy.



PRACOWNIA USŁUG ARCHITECTURALNO-PROJEKTOWYCH
ZWIĄZKI WIEDZY I GOSPODARSTWA ZACHODNIE
Zachodniopomorski Urząd Województwa
ul. Piłsudskiego 10/11, 74-200 Koszalin, tel. 091 42 22 22, fax 091 42 22 22, e-mail: biuro@zgwz.chd.pl
Zachodniopomorski Urząd Województwa
ul. Piłsudskiego 10/11, 74-200 Koszalin, tel. 091 42 22 22, fax 091 42 22 22, e-mail: biuro@zgwz.chd.pl

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr 73/XXXV/21
Rady Miasta i Gminy Wiskitki
z dnia 10 listopada 2021 r.

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 MIEJSCOWOŚĆ JESIONKA – OBSZAR 1a.

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 załącznik do Uchwały Nr 73/XXXV/21 z dnia 10 listopada 2021 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	09.06.2021	Ochrona danych osobowych.	Wnoszę uwagi: Wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr ew. 256 w miejscowości Jesionka na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług (oznaczenie o symbolu MN/U). Wniosek dotyczy również zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1. Maksymalna wysokość budynków mieszkalno-usługowych i usługowych do 10 metrów, 2. Nachylenie połaci dachowych nowych budynków mieszkalno-usługowych i usługowych do 20 stopni do 45 stopni, 3. Maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży 6 metrów,	Działka nr ew. 256 zlokalizowana w obszarze MPZP obejmującego miejscowość Jesionka – Obszar 1a.	Działka położona w terenie o symbolu 1U/MN– Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	+/-	+/-	+/-	+/-	Uwaga częściowo uwzględniona. Uwzględnia się zmianę przeznaczenia działki nr ew. 256 w miejscowości Jesionka na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług. 1. Nie uwzględnia się zmiany wysokości budynków mieszkalno-usługowych i usługowych do 10 metrów. Wysokość pozostaje na poziomie 9 metrów zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Wiskitki, 2. Nie uwzględnia się zmiany nachylenia połaci dachowej nowych budynków mieszkalno-usługowych i usługowych od 20 stopni do 45 stopni. Nachylenie połaci dachowej

2.	10.06.2021	Ochrona danych osobowych.	4. Linia zabudowy 6 metrów od linii rozgraniczających drogi, 5. Droga wewnętrzna o szerokości 8 metrów, 6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonej działki 1000m², 7. Minimalne fronty działek 20 metrów, 8. Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach 12MN/U do 30%. 9. Maksymalna intensywność zabudowy – 0.5 10. Minimalna intensywność zabudowy – 0.05 Wnoszę uwagi: Wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr ew. 256 w miejscowości Jesionka na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług (oznaczenie o symbolu MN/U). Wniosek dotyczy również zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1. Maksymalna wysokość budynków mieszkalno-usługowych i usługowych do 10 metrów, 2. Nachylenie połaci dachowych nowych budynków mieszkalno-usługowych i usługowych do 20 stopni do 45 stopni, 3. Maksymalna wysokość budynków gospodarczych i							pozostaje od 30 stopni do 45 stopni, gdyż obszar objęty planem położony jest w Bolimowskim Parku Krajobrazowym. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenie muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego, Planem Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz ustawą o ochronie przyrody; 3. Uwaga uwzględniona. 4. Uwaga niezasadna, wnioskowana linia zabudowy 6 m od linii rozgraniczających drogi jest zgodna z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 5. Uwaga nieuwzględniona, szerokość drogi wewnętrznej oznaczonej w MPZP symbolem 3KDD/D na całej długości wynosi 12 metrów, dlatego wnioskowana szerokość 8 metrów nie może zostać uwzględniona. 6. Uwaga nieuwzględniona; minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek w projekcie MPZP wynoszą od 1200mkw do 2000mkw, w tym dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 1500mkw. Biorąc pod uwagę powyższe wyznacza się minimalną
----	------------	---------------------------	---	--	--	--	--	--	--	--

			garaży 6 metrów, 4. Linia zabudowy 6 metrów od linii rozgraniczających drogi, 5. Droga wewnętrzna o szerokości 8 metrów, 6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonej działki 1000m ² , 7. Minimalne fronty działek 20 metrów, 8. Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach MN/U do 30%. 9. Maksymalna intensywność zabudowy – 0.5 10. Minimalna intensywność zabudowy – 0.05							powierzchnię nowo wydzielonych działek na 1500mkw. 7. Uwaga nieuwzględniona. Minimalne szerokości nowo wydzielonych działek dla terenów oznaczonych symbolem MN/U wynoszą 25 metrów. 8. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Wiskitki, udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 25%. 9. Uwaga niezasadna. Maksymalna intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem MN/U i U/MN wynosi 0.5 zgodnie z wnioskiem. 10. Uwaga niezasadna. Minimalna intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem MN/U i U/MN wynosi 0.05 zgodnie z wnioskiem.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

W okresie wyłożenia i w nieprzekraczalnym terminie po wyłożeniu do dnia 10 czerwca 2021r. złożono 2 uwagi do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Paweł Dziemiańczyk

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 73/XXXV/21
Rady Miasta i Gminy Wiskitki
z dnia 10 listopada 2021r.**

**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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) 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 i projektowane drogi gminne, a także istniejące i projektowane drogi wewnętrzne. Łączna powierzchnia dróg wyznaczona w projekcie planu wynosi 96.269m², w tym dróg publicznych kategorii gminnej – 60.881m². Powierzchnia terenów przeznaczonych pod drogi publiczne wymagająca przez gm. Wiskitki wykupu wynosi 29.835m². Są to grunty przeznaczone pod poszerzenie istniejących dróg gminnych oraz projektowanych. 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 odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy oraz pobierając opłatę adiacencką.

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

Budowa dróg realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym 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 o minimalnej średnicy rur Ø 90mm.

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 zewnętrźnie.

2. Kanalizacja:

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

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur $\varnothing 160\text{mm}$ lub tłocznej o minimalnej średnicy rur $\varnothing 63\text{mm}$, 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. W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przebiegają istniejące sieci elektroenergetyczne NN i SN. 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 73/XXXV/21

Rady Miasta i Gminy Wiskitki

z dnia 10 listopada 2021 r.

Zalacznik4.gml

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 2021 r. poz. 741 z późn.zm.), Rada Miasta i Gminy Wiskitki postanawia, co następuje:

- 1) zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki obejmującego miejscowość Jesionka – obszar 1a, 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