

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Wiśniew**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wiśniew, gmina Wiśniew.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr LXVI/428/2023 Rady Gminy Wiśniew z dnia 13 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wiśniew, gmina Wiśniew oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiśniew, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/175/2020 Rady Gminy Wiśniew z dnia 29 października 2020 r., zmienionego Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Wiśniew z dnia ..... r.,  
Rada Gminy Wiśniew uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wiśniew, gmina Wiśniew, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

**§ 3.** 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

**§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o: **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie do 1,5 m balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury.

**§ 5.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) granica obszaru, dla którego dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 7) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 8) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN150;
- 9) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) U-P – teren usług lub produkcji,
  - b) KDL – teren drogi lokalnej,
  - c) KDD – teren drogi dojazdowej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) zakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której obowiązuje prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych: uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 223 Dolina kopalna górnego Liwca, nr 215 Subniecka warszawska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, prawa geologicznego i górniczego oraz ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem §12,
  - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość budowli do 35,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów:
    - dla produkcji – minimum 3 miejsca do parkowania na każde 10 zatrudnionych,
    - dla usług nie wymienionych w lit. a – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) granice obszaru, dla którego dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, wyznaczonego zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1U-P;
- 2) strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m;
- 3) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, obejmującą pas o szerokości 30,0 m (po 15,0 m w obie strony od osi gazociągu), oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie występują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych, gdzie dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, placów manewrowych, dojazdów, po uzgodnieniu i spełnieniu warunków określonych przez zarządcę sieci.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez:
  - a) drogę krajową nr 63 – ul. Siedlecką, przebiegającą wzdłuż północno-wschodniej granicy obszaru objętego planem,
  - b) drogę gminną – ul. Ogrodową, przebiegającą wzdłuż południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni (w tym szpalerów drzew), rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 6,0 m.

**§ 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych,

- c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
- a) odprowadzenie ścieków do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub do indywidualnego systemu oczyszczania ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
  - c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych,
  - c) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące lub projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
  - e) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń (kotłów) spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi, w których stosuje się paliwa, spełniające wymogi przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła, w tym wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

**§ 15.** W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszego planu:

- 1) 10% dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P;
- 2) dla pozostałych terenów: nie ustala się.

§ 16. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD oraz w przebiegu istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji, z wykluczeniem:
  - a) elektrowni wiatrowej,
  - b) przemysłu portowego,
  - c) usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - d) usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - e) usług edukacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
  - b) parkingów,
  - c) zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 35,0 m,
  - f) nachylenie połaci dachowych i geometria dachów: nie ustala się;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z dróg oznaczonych symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 18. Dla dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	<b>1KDL</b>	teren drogi lokalnej	– w granicach planu znajduje się fragment drogi, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: do 4,5 m,	poszerzenie istniejącej drogi gminnej – ul. Ogrodowej;
2.	<b>1KDD</b>	teren drogi dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 14,0 m, – poszerzenia w rejonie skrzyżowań,	projektowana droga gminna;

3.	<b>2KDD</b>	teren drogi dojazdowej	– w granicach planu znajduje się fragment drogi, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4,6 m do 6,3 m,	fragment projektowanej drogi gminnej;
4.	<b>3KDD</b>	teren drogi dojazdowej	– w granicach planu znajduje się fragment drogi, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,4 m do 9,7 m, – poszerzenia w rejonie skrzyżowań,	fragment projektowanej drogi gminnej.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiśniew.

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