

UCHWAŁA NR 30/XXIX/21
RADY MIASTA I GMINY WISKITKI

z dnia 12 kwietnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Starowiskitki w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 71/XII/19 Rady Gminy Wiskitki z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Starowiskitki w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki (Uchwała Rady Gminy Wiskitki nr 44/XXXIV/14 z dnia 11 sierpnia 2014 r. z późniejszymi zmianami) Rada Miasta i Gminy Wiskitki uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmujący fragment miejscowości Starowiskitki w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2 (fragment obszaru położony na północny - zachód od węzła „Wiskitki” na autostradzie A2), zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Starowiskitki, o łącznej powierzchni 53 ha położony w centralnej części gminy Wiskitki,

2. 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 i wyznaczone są od północnego- wschodu granicą działki nr ewid. 36, 25/2 (droga gminna) i dalej w kierunku południowo - zachodnim granicę planu stanowi północno- zachodnia granica autostrady A2 a następnie południowo - wschodnia i wschodnia granica działki 112/2 i dalej na fragmencie południowo- wschodnia granica działki 110/2 i dalej zgodnie z rysunkiem planu a następnie wschodnia granica działki 96 i 65 i dalej zgodnie z rysunkiem planu a następnie północno - zachodnią granicą działki nr 44.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) Rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu będące załącznikiem nr 2;
- 4) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3;
- 5) Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), 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 dla budynków do 45 m wysokości,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków do 20 m wysokości,
 - e) wymiarowanie linii rozgraniczających, linii zabudowy,
 - f) stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - g) zieleń izolacyjna,

- h) przeznaczenie terenu – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 2) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki (Uchwała Nr 44/XXXIV/14 Rady Gminy Wiskitki z dnia 11 sierpnia 2014r. oraz zmianą przyjęta Uchwałą Nr 19/XXVII/21 Rady Miasta i Gminy Wiskitki z dnia 26 lutego 2021r.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

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

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Starowiskitki w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2 - położony na północny - zachód od węzła „Wiskitki” na autostradzie A2, o której mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej z ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (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) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu przyporządkowane przeznaczeniu podstawowemu, uzupełniające i niezbędne do jego realizacji i funkcjonowania;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, warunki dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 11) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 15,0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu:

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 7. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

PU	Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
KDL	Teren komunikacji, teren drogi publicznej, klasy lokalnej
KDW	Teren komunikacji, teren drogi wewnętrznej

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1. Obszar planu jest predysponowany do zagospodarowania na tereny aktywności gospodarczej i usług w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2 oraz węzła komunikacyjnego „Wisłokitki”.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

1. Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku, gdy nie wyznaczono linii zabudowy na rysunku planu ustala się lokalizację budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, okapów – max. do szerokości 3,0 m.

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla terenu oznaczonego symbolem PU w Dziale II.

Rozdział 4.

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

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

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

2. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 12. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej, którą należy lokalizować wokół budynków i miejsc parkingowych.

§ 13. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Ustala się, że wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

2. W obszarze planu znajdują się grunty figurujące w ewidencji zmeliorowanych użytków rolnych (drenowanie). Wszelkie inwestycje na tym terenie należy prowadzić zgodnie z przepisami Prawa Wodnego.

3. Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe.

§ 14. W zakresie ochrony powietrza:

1. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.

2. W celu ochrony powietrza dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Wielkość minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej została wyznaczona i ustalona w Dziale II.

2. Ustala się zagospodarowanie obszaru biologicznie czynnego jako terenu zieleni urządzonej.

3. Ustala się obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować w terenie PU na granicy z terenami sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej znajdującej się poza granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. W zakresie ochrony akustycznej:

1. W obszarze planu brak jest terenów chronionych akustycznie.

2. Nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 5.

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

§ 17. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonych specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: 59-60/93, 59-60/96, 60-60/36, 60-60/37 na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na terenach położonych w granicach stref, o których mowa w ust. 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia postępowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

3. Na terenie objętym planem nie występują inne niż wymienione w ust. 1 obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i ewidencji lub będące pod ochroną konserwatorską (w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami) i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 18. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po likwidacji lub dokonaniu zmian w drenowaniu, z zachowaniem przepisów Prawa Wodnego.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny, określony w ustaleniach planu;
- 2) Droga publiczna 1KDL stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu lokalnym oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych i stanowi połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) Uzupełnienie układu dróg publicznych stanowią drogi wewnętrzne - projektowana 1KDW oraz drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 4) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne o szerokości minimum 10,0 m;
- 5) Na zakończeniu drogi wewnętrznej należy wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20,0 m x 20,0 m;
- 6) Do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 7) Parametry dróg, w tym ich szerokości w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w § 31 i § 32.

2. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych według następujących wskaźników:

- 1) dla obiektów produkcyjnych – 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych na jednej zmianie;
- 2) dla składów i magazynów – 1 stanowisko postojowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla zabudowy usługowej (w tym biurowo- administracyjnej) – 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

3. Dla magazynów i składów oraz budynków produkcyjnych – 1 miejsce postojowe dla samochodu ciężarowego na 5000m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce z dopuszczeniem uwzględnienia miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych;

4. Na każde 30 miejsc postojowych należy przewidzieć minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż 1 na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc postojowych.

5. Potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

6. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Obszar planu powiązany jest z planowanym układem drogowym poprzez połączenie w węźle autostradowym „Wiskitki”, z siecią dróg krajowych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. Zaopatrzenie w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć lub gminnej sieci wodociągowej;
2. Ustala się zasadę rozbudowy i budowy sieci wodociągowej wzdłuż dróg;
3. Lokalizacja indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 21. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych:

1. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

2. Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. W przypadku braku możliwości przyjęcia ścieków przez gminną kanalizację sanitarną dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnej przykładowej oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych;

4. Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;

5. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do urządzeń wodnych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;

6. Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego, ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub urządzeń wodnych, do poziomu zgodnego z przepisami odrębnymi.

§ 22. Zaopatrzenie w energię:

1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

2. Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 24. Zaopatrzenie w gaz:

1. Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 25. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej i innych odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Gospodarka odpadami:

1) Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;

2) Magazynowanie odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do czasowego magazynowania odpadów przed ich wywozem w sposób niezagrażający środowisku.

§ 27. Ustalenia ogólne: Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenie komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 10.

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

§ 29. 1) dla terenu o symbolu PU – w wysokości 15%,

2) dla pozostałych terenów 1%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania

§ 30.

Oznaczenie terenu		1PU
Powierzchnia		51 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren obiektów produkcji, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.
	Przeznaczenie uzupełniające	Usługi z wyłączeniem usług oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej i społecznej, usług turystyki, sportu i rekreacji. a) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenu; b) obiekty ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska; c) komunikacja, w tym miejsca postojowe; d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) w granicach terenu 1PU występują zabytki archeologiczne nr ew. AZP 59-60/93, AZP 59-60/96, AZP 60-60/36, AZP 60-60/37, dla których została ustalona ochrona w formie stref ochrony konserwatorskiej, wskazanych na rysunku planu i oznaczonych numerami 59-60/93, 59-60/96, 60-60/36, 60-60/37, zasady ochrony określa § 17, b) obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z § 15 pkt 3 oraz rys. planu.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 12,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem 1KDL, - od 15,0 m do 25,5 m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem 1KDW, - od 20,0m do 32,0 m od strony autostrady A2, - od 24,0 m do 44,0 m od północno-zachodniej i zachodniej granicy planu (nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków do 20 m wysokości), - od 60,0 m do 74,0 m od północno-zachodniej i zachodniej granicy planu, (nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków do 45 m wysokości), - 30,0 m od strony zachodniej.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 60%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 10%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	wysokość zabudowy	- do 45 m- zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków do 45 m, - do 20 m- zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią

		zabudowy dla budynków do 20 m,
d)	geometria dachów	Dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	- 2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	50,0 m;
c)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 30°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000 m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolami KDL, KDW, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, mających włączenie do drogi KDL oraz dróg zlokalizowanych poza zasięgiem planu.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych zgodnie z § 19 ust. 2, 3, 4, 5.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren komunikacji – teren drogi publicznej – klasy lokalnej; a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego w tym zatoki postojowe, b) zieleni.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, b) lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość w liniach rozgraniczających	Szerokość zmienna od 14,50 do 16,0 m zgodnie z rysunkiem planu. Droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 25,0x 25,0 m.
2)	Przekrój drogi	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej; a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem

		i obsługą ruchu drogowego w tym zatoki postojowe; b) zieleni.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość w liniach rozgraniczających	10,0 m z wyjątkiem narożnych ścieżek linii rozgraniczających. Droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 20,0x 20,0 m.
2)	Przekrój drogi	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wiskitki.

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

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

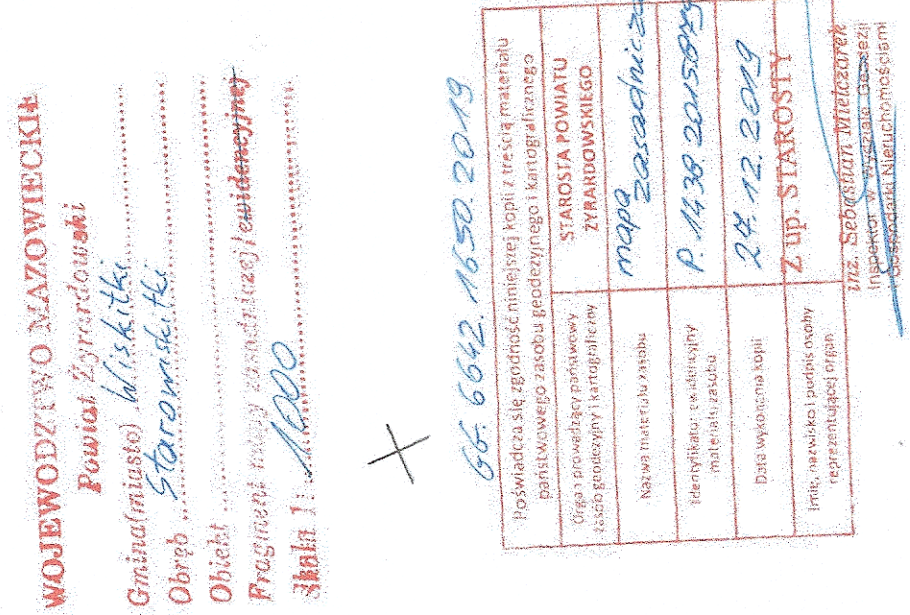
PRZEWODNICZĄCY RADY

Paweł Dziemiańczyk

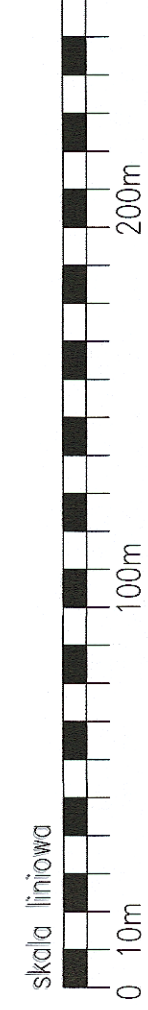


Załącznik Nr 1 do uchwały nr 30/XXIX/21 Rady Miasta i Gminy Wiskitki z dnia 12 kwietnia 2021
skala 1: 2000

Załącznik Nr 1 do uchwały nr 30/XXIX/21 Rady Miasta i Gminy Wiskitki z dnia 12 kwietnia 2021
skala 1: 2000



Plan opracowano na kopii mapy ewidencyjnej i zasadniczej. Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu znajduje się na oryginale mapy.



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO 'MAZOWSZE ZACHODNIE'



mgr inż. Jadwiga Jeznach
ucisko sporządzone przez mi. geod. 455 del. 34 Łódź
z dn. 27 marca 2006 r. z pozwolenia z rejestracji

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr 30/XXIX/21
Rady Miasta i Gminy Wiskitki
z dnia 12 kwietnia 2021r.

**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 STAROWISKITKI W BEZPOŚREDNIM SĄSIEDZTWIE AUTOSTRADY A2**

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 Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wiskitki załącznik do Uchwały Nr 30/XXIX/21 z dnia 12 kwietnia 2021 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	25.09.2020r.	Ochrona danych osobowych	Wnoszę o zmianę stawki procentowej służącej naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu, zawartej w §29 Projekt Planu Miejscowego w stosunku do terenów: 1PU ze stawki 20% na stawkę 5%.	Działki zlokalizowane w obszarze MPZP dot. Fragmentu miejscowości Starowiskitki w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2.	Działki położone są w terenie o symbolu 1PU- tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej.	-	+	-	+	Uwaga nieuwzględniona. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu pozostanie na poziomie 20%
2	26.01.2021r.	Ochrona danych osobowych	Wnoszę o zmianę stawki procentowej służącej naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu, zawartej w §29	Działki zlokalizowane w obszarze MPZP dot.	Działki położone są w terenie o symbolu 1PU- tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej.	+/-	+/-	+/-	+/-	Uwaga częściowo uwzględniona. W projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

			Projekt Planu Miejscowego w stosunku do terenów: 1PU ze stawki 20% na stawkę 5%.	Fragmentu miejscowości Starowiskitki w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2.							(MPZP) Gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Starowiskitki w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2 po dokonanej analizie obowiązujących MPZP uchwalonych na terenie zlokalizowanych w sąsiedztwie w/w terenu gdzie: Zgodnie z MPZP Gminy Wiskitki obejmującego fragmenty miejscowości Wiskitki i Cyganka (uchwała nr 35/XXXIV/17 z dnia 28.07.2017r.) oraz MPZP Gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Wiskitki (uchwała nr 36/XXXIV/17 z dnia 28.07.2017) opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów o symbolu P została ustalona na poziomie 20%. Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie MPZP obejmującego fragment miejscowości Starowiskitki opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu została ustalona na poziomie 20%. W związku ze zbiorowymi uwagami i wnioskami mieszkańców – właścicieli nieruchomości zlokalizowanych na w/w terenie oraz długotrwałą procedurą planistyczną uwaga związana ze zmniejszeniem opłaty planistycznej została częściowo uwzględniona. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) maksymalna stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu może wynosić
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										30%. Wnioskowana stawka procentowa w wysokości 5% dla przedmiotowego terenu jest nieuzasadniona ekonomicznie. Po dokonaniu analizy wartości stawki procentowej z projektowanego przedziału 20% do maksymalnego 30% oraz wnioskowanego 5% ustala się stawkę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu na 15%.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

- W okresie pierwszego wyłożenia i w nieprzekraczalnym terminie po wyłożeniu do dnia 30 września 2020r. złożono 1 uwagę do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- oraz w okresie drugiego wyłożenia i w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 stycznia 2021r. złożono 1 uwagę do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

PRZEWODNICZĄCY RADY

Paweł Dziemiańczyk

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 2020 r. poz. 293 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 drogę gminną o symbolu w planie 1KDL, a także o drogę wewnętrzną. Łączna powierzchnia dróg (objęta opłatą planistyczną) wyznaczona w projekcie planu wynosi 0.68m², w tym dróg publicznych kategorii gminnej – 0.67m².

Powierzchnia terenów przeznaczonych pod drogi publiczne wymagająca przez gm. Wiskitki wykupu wynosi 0.01ha. Są to grunty przeznaczone pod poszerzenie istniejących dróg gminnych, ponieważ projekt planu nie przewiduje wyznaczenia nowych dróg publicznych.

Gmina Wiskitki będzie zobowiązana do wykupu terenów przeznaczonych pod poszerzenie drogi o symbolu 1KDL. 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.

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 w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego. Istnieje możliwość współfinansowania ze środków funduszy UE, o które gmina każdorazowo występuje. Zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.) Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.

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.

W przypadku braku możliwości przyjęcia ścieków przez gminną kanalizację sanitarną Plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do indywidualnej przykładowej oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej nastąpi zgodnie z planem budżetowym gminy Wiskitki.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzą 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 zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego, niskiego i średniego ciśnienia.
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

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 2020 r. poz. 293, ze zmianami), Rada Miasta i Gminy Wiskitki postanawia, co następuje:

- 1) zbiór danych przestrzennych do **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Starowiskitki w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2**, 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