

UCHWAŁA NR2023
RADY MIASTA i GMINY WISKITKI
z dnia2024

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki
dotyczącego obszaru miejscowości Wiskitki poniżej ulicy Kulinarnej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust.3 pkt. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz Uchwały Nr 78/XXIV/20 Rady Gminy Wiskitki z dnia 25 listopada 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki dotyczącego obszaru miejscowości Wiskitki poniżej ulicy Kulinarnej, 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 2014r z późniejszymi zmianami) Rada Miasta i Gminy Wiskitki uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki dotyczący obszaru miejscowości Wiskitki poniżej ulicy Kulinarnej zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Wiskitki, o łącznej powierzchni około 42 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:
 - 1) od zachodu, zachodnią granicą działki nr ew. 163/4 oraz działki nr ew. 163/5 następnie granica planu przecina działkę ew. nr 161 (droga gminna) i dalej przebiega jej północną stroną, następnie zachodnią granicą działki nr ew. 130;
 - 2) od północy i północnego- wschodu, południowo- zachodnią stroną ul. Kulinarnej (działki nr ew. 122/9, 122/13);
 - 3) południowo- wschodnią granicę planu stanowi południowo-wschodnia granica działki nr ew. 160;
 - 4) południowo- zachodnia granica planu wyznaczona jest przez przecięcie działek począwszy od nr ew. 160 i dalej zgodnie z rys. planu, następnie południowo- zachodnią stroną działki nr ew. 161, dalej wschodnią stroną działki nr ew. 172/1. Na dalszym odcinku południową granicę planu stanowi przecięcie działek począwszy od nr ew. 172/1 i dalej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 3

1. Plan obejmuje:
 - 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
 - 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, stanowiące załącznik nr 4;
 - 6) Dane przestrzenne w formacie GML, stanowiące załącznik nr 4.1.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie w metrach,
 - e) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczona symbolem,
 - f) napowietrzna linia energetyczna 15kV do przebudowy i skablowania,
 - g) przeznaczenie terenu – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów,
 - 2) oznaczenia graficzne mające charakter informacji;
 - 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki (Uchwała Nr 44/XXXIV/14 Rady Gminy Wiskitki z dnia 11.08.2014r z późniejszymi zmianami) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie występują:
 - 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) 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 dotyczącego obszaru miejscowości Wiskitki poniżej ulicy Kulinarnej, 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 (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) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t, z wyłączeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji.
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	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
U/MN	Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
KDL	Teren komunikacji, teren drogi publicznej, klasy lokalnej,
KDD	Teren komunikacji, teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,
KDW	Tereny komunikacji, tereny dróg wewnętrznych,

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Teren planu jest predysponowany do zagospodarowania na tereny aktywności gospodarczej i usług w bliskim sąsiedztwie autostrady A2 oraz węzła komunikacyjnego Wiskitki.
- 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 usytuowanie lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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.
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, okapów – max. do szerokości 3.0 m.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 10

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:
 - 1) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) przedsięwzięć realizowanych na terenach PU mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.
4. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
5. Ustala się zakaz lokalizacji działań związanych z gospodarowaniem odpadami.

§ 11

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) ustala się, że wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.
- 2) 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.

§ 12

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska;
- 2) dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji (dla terenów oznaczonych symbolem PU – bez ograniczeń) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakazem, lokalizacji biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 13

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.

§ 14

W zakresie ochrony akustycznej:

- 1) tereny oznaczone symbolem U/MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 4

Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 15

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.

Rozdział 5

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

§ 16

1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonej specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: 60-60/99 na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Na terenie położonym w granicach strefy, o której 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

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 17

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

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

Rozdział 7

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

§ 18

Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po likwidacji lub dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego.

Rozdział 8

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 oraz drogę (ul. Kulinarą) znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie planu;
- 2) uzupełnienie układu dróg publicznych stanowią drogi wewnętrzne 1KDW-2KDW oraz drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 3) ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne o szerokości minimum 10.0 m;
- 4) na zakończeniu drogi wewnętrznej należy wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20.0 m x 20.0 m;
- 5) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) parametry dróg, w tym ich szerokości w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w §33, §34 i §35.

2. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) na każde 30 miejsc postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych;
- 2) potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

Obszar planu powiązany jest z drogą powiatową nr 4135W (ul. Błońska) relacji Bieniewice- Bronisławów- Wiskitki, po przez drogę gminną (ul. Kulinarą) bezpośrednio graniczącą z planem oraz poprzez istniejący układ drogowy z drogą krajową nr 50 i węzłem autostradowym „Wiskitki” i dalej z autostradą A2.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§20

Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących w granicy planu oraz poza granicą planu sieci wodociągowych (Ø80) oraz projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci zbiorczej- Ø80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się do celów produkcyjnych zaopatrzenie z indywidualnych ujęć;
- 5) lokalizacja indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§21

Odprowadzanie ścieków i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej w granicy planu oraz poza granicą planu (Ø 200) i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci grawitacyjnej - Ø160 mm, dla sieci tłocznej o min. średnicy Ø63mm, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) W przypadku braku możliwości przyjęcia ścieków przez gminną kanalizację sanitarną dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnej przyzakładowej oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 5) 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;
- 6) W granicach planu brak jest sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) Ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów deszczowych- Ø200mm;
- 8) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 9) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego- ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§22

Zaopatrzenie w energię:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii z zakazem lokalizacji biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na rysunku planu wskazano linię energetyczną 15kV przewidzianą do przebudowy i skablowania;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni 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) w ul. Kulinarnej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie planu znajduje się sieć gazowa Ø100.
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§25

Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§26

Gospodarka odpadami:

- 1) postępowanie z odpadami musi być zgodne z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) magazynowania 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 niezagrożający 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

Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu o symbolu PU, U/MN – w wysokości 20%,
- 2) dla pozostałych terenów 1%.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.

§ 30

Oznaczenie terenu	2PU, 4PU
Powierzchnia	15,3 ha
1.	Przeznaczenie terenu

1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny obiektów produkcji, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej z zakazem lokalizacji: a) usług oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej i społecznej, usług turystyki, sportu i rekreacji.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	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, zbiorniki retencyjne;
2.)	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) W granicach terenu 4PU występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 60-60/99, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, wskazana na rysunku planu i oznaczona numerem 60-60/99, zasady ochrony określa § 16, b) W granicy terenu 4PU przebiega linia energetyczna 15kV przewidziana do przebudowy i skablowania.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 6,0 m linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem 1KDW, - 10,0m od strony drogi znaczonej symbolem 1KDL oraz od granicy planu- od ul. Kulinarnej znajdującej się po za granicą planu oraz od strony drogi znaczonej symbolem 1KDD.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 10%, - maksymalna intensywność zabudowy – 2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	wysokość zabudowy	- max 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	- 2000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	50,0m;
c)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 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 1KDL, 1KDD, 1KDW, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu oraz dróg zlokalizowanych poza zasięgiem planu (ul. Kulinarna).
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych: - dla samochodów osobowych 1 miejsce postojowe na 100m ² powierzchni użytkowej budynków usługowych (w tym biurowo- administracyjnych), - dla samochodów osobowych 1 miejsce postojowe na 1000m ² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego, składu lub magazynu, - dla samochodów ciężarowych 1 miejsce postojowe na 1000m ² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego, składu lub magazynu, z dopuszczeniem uwzględnienia miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych; - pozostałe ustalenia zgodnie z § 19 ust. 2

§ 31

Oznaczenie terenu	1PU, 3PU
Powierzchnia	14,1 ha
1.	Przeznaczenie terenu

1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny obiektów produkcji, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej: 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, zbiorniki retencyjne;
2)	Przeznaczenie uzupełniające	
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W granicy terenu 3PU przebiega linia energetyczna 15kV przewidziana do przebudowy i skablowania.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m- od strony drogi znaczonej symbolem 1KDW, - 10,0m- od granicy planu- od ul. Kulinarnej znajdującej się po za granicą planu oraz od strony drogi znaczonej symbolem 1KDD, - Zgodnie z rysunkiem planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 10%, - maksymalna intensywność zabudowy – 2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- max 20 m
d)	Geometria dachów	- Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	2000m ²
b)	Minimalna szerokość frontu działki	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDD, 1KDW a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu oraz dróg zlokalizowanych poza zasięgiem planu (ul. Kulinarne).

b) Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych: - dla samochodów osobowych 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków usługowych (w tym biurowo- administracyjnych), - dla samochodów osobowych 1 miejsce postojowe na 1000m² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego, składu lub magazynu, - dla samochodów ciężarowych 1 miejsce postojowe na 1000m² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego, składu lub magazynu, z dopuszczeniem uwzględnienia miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych; - pozostałe ustalenia zgodnie z § 19 ust. 2.
-------------	---

§ 32

Oznaczenie terenu		1U/MN- 2U/MN
Powierzchnia		10,1 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Usługi nieuciążliwe rozumiane zgodnie z §5 ust.1 pkt 11 niniejszej uchwały.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze, garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych jako budynki wolnostojące, b) dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0m- od strony dróg oznaczonych symbolem 1KDL, 1KDD, - 6,0m- od strony drogi oznaczonej symbolem 2KDW, - Zgodnie z rysunkiem planu.

b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- do 35%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1, - min. intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków usługowych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 12,0m, - budynków gospodarczych i garaży- 6,0m,
d)	Geometria dachów	- Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	1200m ²
b)	Minimalna szerokość frontu działki	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD, 1KDW, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi minimum 1-go miejsca postojowego. Pozostałe zgodnie z §19 ust. 2.

§ 33

Oznaczenie terenu	1KDL
1.	Przeznaczenie terenu

1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej – klasy lokalnej; a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego w tym zatoki postojowe, b) zieleń.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, b) lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) W granicach terenu 1KDL występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 60-60/99, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, wskazana na rysunku planu i oznaczona numerem 60-60/99, zasady ochrony określa § 16, b) W granicy terenu 1KDL przebiega linia energetyczna 15kV przewidziana do przebudowy i skablowania, c) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, d) ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg i określonych na rysunku planu, teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp.
2)	Szerokość w liniach rozgraniczających	Szerokość zmienna od 12,0 do 15,0 m z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg, zgodnie z rysunkiem planu.
3)	Przekrój drogi	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

§ 34

Oznaczenie terenu		1KDD
1.	Przeznaczenie terenu	

1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej – klasy lokalnej; a) Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego w tym zatoki postojowe; b) Zieleń.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, b) lokalizacja ścieżki rowerowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg i określonych na rysunku planu, teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp.
2)	Szerokość w liniach rozgraniczających	10,0m z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
3)	Przekrój drogi	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

§ 35

Oznaczenie terenu		1KDW- 2KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych; a) Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego w tym zatoki postojowe; b) zieleń,
2)	Przeznaczenie uzupełniające	
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Szerokość w liniach rozgraniczających	10,0m z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
2)	Przekrój drogi	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 36

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wiskitki.

§ 37

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

§ 38

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

opracował.:(podpis, pieczęć).....

zaakceptował:(podpis, pieczęć bezpośredniego przełożonego)

sprawdził pod względem prawnym:(podpis radcy prawnego).....