UCHWAŁA NR V/16/2024
RADY GMINY WIŚNIEW

z dnia 31 lipca 2024 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 2024 r. poz. 609 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 LXXIV/479/2024 Rady Gminy Wiśniew z dnia 28 lutego 2024 r., Rada Gminy Wiśniew uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wiśniew, gmina Wiśniew, o powierzchni 23,72 ha, 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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 składów i magazynów – 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^2 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;

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 z terenu inwestycji bezpośrednio do gruntu,

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. e,

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) 15% 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 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 i miejsc parkingowych,

c) zieleni urządzonej,

d) obiektów towarzyszących,

e) infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji instalacji do uboju zwierząt;

4) 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;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa z dróg oznaczonych symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 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.	**1KDL**	teren drogi lokalnej	– w granicach planu znajduje się fragment drogi, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu: do 4,5 m,	poszerzenie istniejącej drogi gminnej – ul. Ogrodowej;
2.	**1KDD**	teren drogi dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 14,0 m, – poszerzenia w rejonie skrzyżowań,	projektowane poszerzenie drogi gminnej;
4.	**2KDD**	teren drogi dojazdowej	– w granicach planu znajduje się fragment drogi, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu: od 5,4 m do 9,7 m, – poszerzenia w rejonie skrzyżowań,	projektowane poszerzenie 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Wiśniew

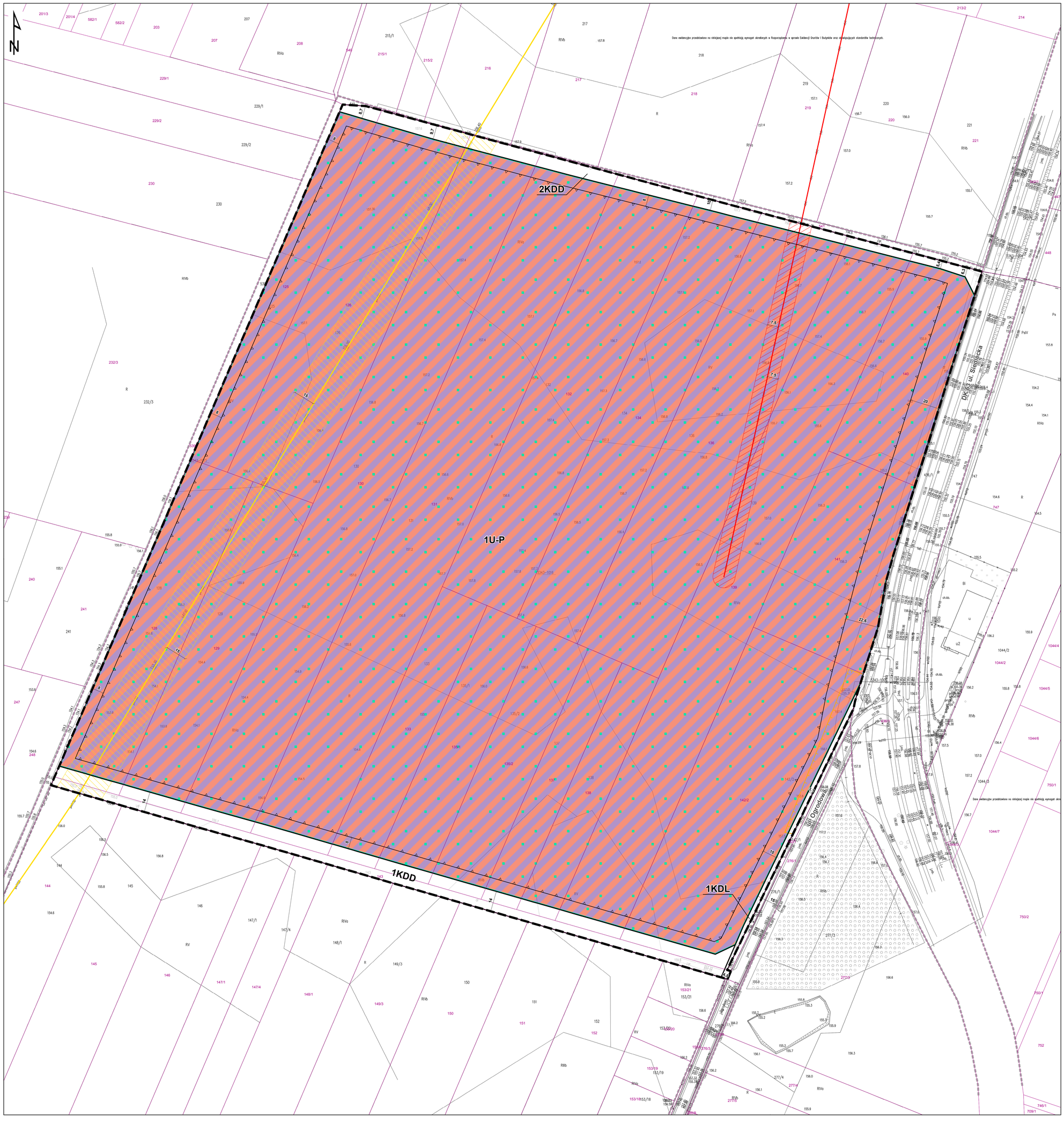
Waldemar Jasiński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI WIŚNIEW, GMINA WIŚNIEW

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:1000

0 25 50 100 m

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .....
Rady Gminy Wiśniew
z dnia ..... r.



OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- granica strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- 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
- strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV
- strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN150

PRZEZNACZENIE TERENÓW

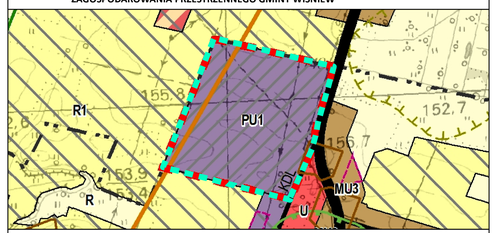
- U-P - teren usług lub produkcji
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN150
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- granica dróg poza obszarem planu
- granica działek ewidencyjnych
- granica obrębu ewidencyjnego

*cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 223 Dolina kopalna górnego Liwca, nr 215 Subniecka warszawska

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIŚNIEW



- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- granica zmiany nr 1 studium
- PU1 - teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług
- granica obszaru, na którym mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW (elektrownie fotowoltaiczne)
- granica obrebu ewidencyjnego
- MU3 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej
- U - teren zabudowy usługowej
- PU - teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług
- R - teren rolny, zieleni
- R1 - teren rolny, zieleni
- gazociąg wysokiego ciśnienia
- KDGP - droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego
- KDL - droga klasy lokalnej
- strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- granica obszaru, na którym mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI WIŚNIEW, GMINA WIŚNIEW	
Załącznik nr 1 - rysunek planu	
Skala 1:1000	
Układ współrzędnych PL-2000 - strefa 7	
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej wydana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Starostę Siedleckiego w dniu 11.09.2023 r. nr licencji: G.6642.2138.2023_1426_ P	
2023 r.	
Sporządzający	Wójt Gminy Wiśniew
Wykonawca	BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
Zespół	mgr inż. Natalia Andraszek
	inż. Kamil Suchożebski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/16/2024
Rady Gminy Wiśniew
z dnia 31 lipca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wyłożenie do publicznego wglądu: od 4 grudnia 2023 r. do 28 grudnia 2023 r.;
dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami: 20 grudnia 2023 r.; termin składania uwag: do 12 stycznia 2024 r

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	09.01.2024	Centrum Wynajmu Nieruchomości 6 S.A. ul. Ostrowska 122 63-700 Krotoszyn	W §17 pkt 1 rozszerzenie zapisów „teren usług, produkcji, baz, składów i magazynów”.	139, 138, 137, 136, 135/1, 135/2, 134, 133, 132, 131, 130	1U-P		**X**			Uwaga nieuwzględniona Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu oraz standardy ich stosowania określa załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z rozdziałem II, pkt 1 załącznika „w celu ustalenia przeznaczenia terenu stosuje się klasę przeznaczenia terenu, zwaną dalej „klasą”, określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli (…)”. Projekt planu ustalając przeznaczenie posługuje się klasą pierwszą „teren usług” oraz „teren produkcji”. Wskazując klasę pierwszą plan dopuszcza wszystkie przeznaczenia klas niższych (poza wykluczonymi ujętymi w §17 pkt 1) tj. w zakresie produkcji: teren produkcji przemysłowej, teren elektrowni słonecznej, teren składów i magazynów.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/16/2024

Rady Gminy Wiśniew

z dnia 31 lipca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie 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.) Rada Gminy Wiśniew rozstrzyga, co następuje:

1. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują m.in. drogi gminne, organizację ruchu drogowego, infrastrukturę techniczną.

3. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 2 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 ze zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2023 r. poz. 266 ze zm.).

4. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 2, określają uchwalone przez Radę Gminy Wiśniew strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

5. Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w pkt 2, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Zadania mogą być realizowane przy udziale środków rzeczowych i pieniężnych świadczonych przez osoby fizyczne i osoby prawne, krajowe i zagraniczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, w tym w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

6. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.).

7. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Gminy Wiśniew.

Przewodniczący Rady Gminy
Wiśniew

Waldemar Jasiński

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/16/2024

Rady Gminy Wiśniew

z dnia 31 lipca 2024 r.

Dane przestrzenne

Rada Gminy Wiśniew na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

Przewodniczący Rady Gminy
Wiśniew

Waldemar Jasiński

Uzasadnienie

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wiśniew, gmina Wiśniew 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 LXXIV/479/2024 Rady Gminy Wiśniew z dnia 28 lutego 2024 r.

Plan dotyczy obszaru centralnej części gminy Wiśniew o powierzchni ok. 23,72 ha i obejmuje działki ewidencyjne nr: 125, 126, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 135/1, 134, 135/2, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142/2 i 143 obr. Wiśniew, zlokalizowane przy drodze krajowej nr 63 - ul. Siedlecka oraz drodze gminnej - ul. Ogrodowej. Obszar stanowi niezabudowane grunty rolne. W zachodniej części obszaru przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 relacji Gończyce – Łuków – Siedlce, a we wschodniej linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wiśniew, gmina Wiśniew nie znajduje się w zasięgu obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do sporządzania planu miejscowego przystąpiono w związku potrzebą aktywizacji terenów i wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę produkcyjno-usługową, zgodnie z wnioskiem który wpłynął do Urzędu Gminy Wiśniew, celem ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z potrzebami społecznymi oraz przepisami prawa, uwzględniając ustalenia studium, co przyczyni się do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania w tym terenie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wiśniew, gmina Wiśniew ustala tereny budowlane - 1U-P - teren usług lub produkcji oraz tereny komunikacji drogowej publicznej: 1KDL – teren drogi lokalnej, 1KDD, 2KDD, 3KDD – tereny drogi dojazdowej. W zasięgu terenu 1U-P wyznaczono 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.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), uwzględniając:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, obszar planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, obszar planu położony jest poza formami ochrony przyrody;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie określa ze względu na brak występowania zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7)prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obecnie trwa procedura planistyczna zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniew, na podstawie podjętej Uchwały Nr LXVI/427/2023 Rady Gminy Wiśniew z dnia 13 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiśniew, która dotyczy m.in. obszaru objętego niniejszym planem. Procedowane studium jest na etapie opiniowania i uzgadniania przez właściwe instytucje i organy. Obszar objęty planem miejscowym, w procedowanej zmianie studium, znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 1PU – teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług. Projekt zmiany studium dla niniejszego terenu wyznacza granice obszaru, na którym mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW (elektrownie fotowoltaiczne). Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zapisami obowiązującego studium.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – wyznaczono układ drogowy niezbędny do zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych;

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry wyznaczonych dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

4)zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Sporządzany plan miejscowy jest zgodny z wynikami oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiśniew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej Uchwałą Rady Gminy Wiśniew Nr XII/95/2019 z dnia 14 sierpnia 2019 r. Miejscowy plan dostosuje zapisy do obecnych przepisów prawa oraz potrzeb

społeczności, uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Wiśniew, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1)Rada Gminy Wiśniew dnia 13 lipca 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LXVI/428/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wiśniew, gmina Wiśniew;

2)ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 15.09.2023 r. (w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek złożony przez osoby fizyczne i prawne);

3)zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

4)sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5)wystąpiono o uzgodnienia i opinie do projektu planu miejscowego;

6)wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień;

7)ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 4 grudnia 2023 r. do 28 grudnia 2023 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 20 grudnia 2023 r.;

8)wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 12 stycznia 2024 r. W terminie tym wpłynęła jedna uwaga, która została częściowo uwzględniona;

9)przedstawiono Radzie Gminy Wiśniew projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

Przewodniczący Rady Gminy
Wiśniew

Waldemar Jasiński