

Uchwała Nr XXVI/176/2020
Rady Gminy Wiśniew
z dnia 29 października 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 roku, poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLVII/336/2018 Rady Gminy Wiśniew z dnia 10 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mościbrody, 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 29 października 2020 r.,

Rada Gminy Wiśniew uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 7) 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;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
 - b) PU – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
 - c) IO – teren oczyszczalni ścieków,
 - d) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - e) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - f) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - g) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „B” – zachowanych elementów zabytkowych;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej „OA” – ochrony zabytków archeologicznych;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej „E” – ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego;
- 9) szpaler drzew.

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) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek powstałych przed wejściem w życie planu z zastrzeżeniem pkt 3, 4 i 5;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż stanowią ustalenia szczegółowe poszczególnych terenów dla działek wydzielanych w celu przyłączenia do działki sąsiedniej, regulacji stanu prawnego, oraz działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i drogi;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na nowo wydzielonych działkach o powierzchni mniejszej niż stanowią ustalenia szczegółowe poszczególnych terenów pod warunkiem, że powstały one w wyniku wydzielenia działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i drogi, przy spełnieniu wskaźników zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż stanowią ustalenia szczegółowe poszczególnych terenów pod warunkiem, że powstały one przed wejściem w życie planu, przy spełnieniu wskaźników zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szpaleru drzew w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDL, na osi widokowej zabytkowego dworu (nr rejestru A-423 z 21 czerwca 1993) zlokalizowanego poza planem,
- 7) zachowanie i uzupełnienie szpaleru drzew w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDD.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 4) dopuszczenie przebudowy lub skanalizowania rowu melioracyjnego znajdującego się na terenie 1PU, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 5) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz 223 Dolina kopalna górnego Liwca, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, prawa geologicznego i górniczego oraz ustaleniami niniejszej uchwały;
- 6) zachowanie i uzupełnienie szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr AZP 59-78/2/73 oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym i numerem, w którym obowiązuje prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” – zachowanych elementów zabytkowych, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym;
- 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OA” – ochrony zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 59-78/2/73), 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;
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „E” – ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 9. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych obszar objęty planem znajduje się w granicach Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

§ 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 lit. b;
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – minimum 3 miejsca do parkowania na 10 stanowisk pracy,
 - dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) 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 granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów 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 pkt. 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu oraz użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, której granice oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym;
- 2) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, obejmującej pas o szerokości 30,0 m (po 15,0 m w obie strony od osi gazociągu), oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym:
 - a) występują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
 - b) 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 głównej ruchu przyspieszonego, zbiorczej, lokalnej oraz dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDGP, 1KDZ, 1KDL, 1KDD;
- 2) 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;
- 3) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę lub likwidację istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i 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 naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, lokalnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, jako rozwiązania tymczasowe, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i prawa wodnego,
 - d) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
 - c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i 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,
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. e i f,
 - e) w terenach oznaczonych symbolem 1PU oraz 1IO dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) w terenach oznaczonych symbolem 1PU oraz 1IO dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 10) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 15. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 1PU;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDGP, 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 1IO.

§ 16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) w liniach rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolami 1KDGP, związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg;
- 2) w przebiegu istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN150 relacji Gończyce – Łuków – Siedlce, związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania urządzeń służących do przesyłania gazów.

§ 17. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDL, 1KDD, związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

§ 18. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych w jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach; dopuszczenie elementów drewnianych, kamiennych lub kamiennopodobnych w kolorach naturalnych;
- 2) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne, z zastrzeżeniem pkt 3.;
- 3) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MNU zakaz stosowania na elewacji blachy trapezowej oraz paneli z tworzyw PCV;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerni, szarości, brązu, czerwieni z wyjątkiem dachów wykonanych z materiałów pochodzenia naturalnego jak łupek kamienny, gonty drewniane, wióry osikowe, strzecha.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - mieszkalnych do 9,0 m,
 - usługowych do 9,0 m,
 - gospodarczych i garażowych do 6,0 m,
 - f) wysokość obiektów budowlanych: do 15,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- 3) w zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8,0 m.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa usługowa, produkcyjna, składy, magazyny;
- 2) 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: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 16,0 m,
 - f) wysokość obiektów budowlanych: do 26,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°;
 - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków.
- 3) w zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDL, 1KDD,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10,0 m.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IO** ustala się:

- 1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna – oczyszczalnia ścieków;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 12,0 m,
 - f) wysokość obiektów budowlanych: do 26,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
 - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków.
- 3) w zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

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

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDGP	droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego	szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 1,0 m do 2,5 m; poszerzenie w rejonie skrzyżowań	poszerzenie istniejącej drogi krajowej przylegającej do obszaru objętego planem
2.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 3,5 m do 4,0 m; poszerzenie w rejonie skrzyżowań	poszerzenie istniejącej drogi powiatowej przylegającej do obszaru objętego planem
3.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 14,0 m do 15,0 m; poszerzenie w rejonie skrzyżowań	istniejąca droga gminna
4.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 10,0 m do 16,0 m;	istniejąca droga gminna

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiśniew.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Wiśniew

Elżbieta Wysokińska