



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 30 grudnia 2020 r.

Poz. 13508

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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala 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 IPU, 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, związanej 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.

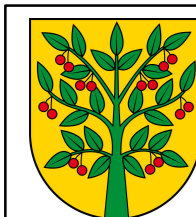
Ustalenia końcowe

§ 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.

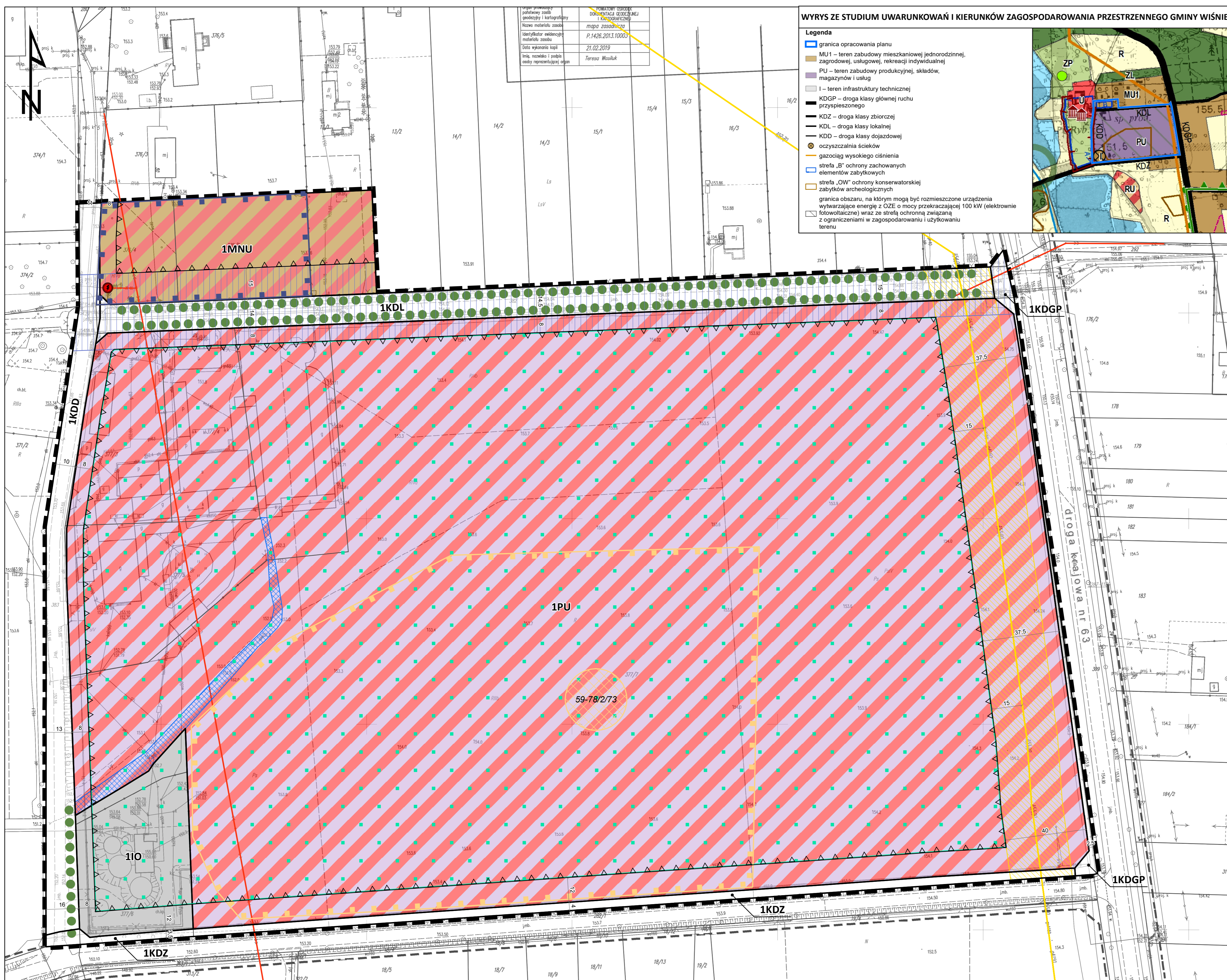
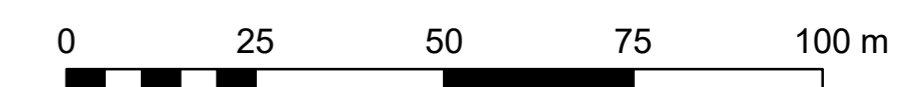
Przewodnicząca Rady Gminy Wiśniew

Elżbieta Wysokińska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI MOŚCIBRODY, GMINA WIŚNIEW

RYСУNEK PLANU – SKALA 1:1 000



tytuł projektu	MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI MOŚCIBRODY, GMINA WIŚNIEW
rodzaj projektu	plan zagospodarowania przestrzennego
podstawy prawne	Ustawa z dnia 27.06.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z późn. zmianami)
nazwa materiału zasad	mapa zasadnicza
identyfikator ewidencyjny materiału zasad	P.1426.2013.10003
data wykonania kopii	21.02.2019
imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Teresa Witaszek

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIŚNIEW

Legenda

- granicza opracowania planu
- MU1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej, rekreacji indywidualnej
- PU – teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług
- I – teren infrastruktury technicznej
- KDGP – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ – droga klasy zbiorczej
- KDL – droga klasy lokalnej
- KDD – droga klasy dojazdowej
- oczyszczalnia ścieków
- gazociąg wysokiego ciśnienia
- strefa „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych
- strefa „OA” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- granicza 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

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granicza obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymerowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- PU – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów
- IO – teren oczyszczalni ścieków
- KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- strefa ochrony konserwatorskiej „B” – zachowanych elementów zabytkowych
- strefa ochrony konserwatorskiej „OA” – ochrony zabytków archeologicznych
- strefa ochrony konserwatorskiej „E” – ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- szpaler drzew
- granicza obszaru, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

cały obszar planu położony jest w granicach Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
cały obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 223 – Dolina kopalna górnego Liwca

- 59-78/2/73 stanowisko archeologiczne (wraz z numerem)
- stacja transformatorowa 15 kV/0,4 kV
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN150
- strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN150
- rów melioracyjny
- linia rozgraniczająca drogi poza planem

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI MOŚCIBRODY, GMINA WIŚNIEW RYSUNEK PLANU		
główny projektant: mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak zastępca głównego projektanta: mgr inż. Anna Beres, inż. Monika Nasiłowska zagospodarowanie przestrzenne: inż. Kamil Suchożebski środowisko przyrodnicze: inż. Zuzanna Górecka-Gąbka mgr inż. Aleksandra Kowalczyk infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk		
załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVI/176/2020 Rady Gminy Wiśniew z dnia 29 października 2020 r.	BUDPLAN Sp. z o.o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa tel. 22 870 42 62	2020

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/176/2020
Rady Gminy Wiśniew
z dnia 29 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mościbrody, gmina Wiśniew

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mościbrody, gmina Wiśniew został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2019 r. do 7 stycznia 2020 r., uwagi można było wnosić do dnia 22 stycznia 2020 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), do Wójta Gminy Wiśniew wpłynęła 1 uwaga.

Na podstawie 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.), Rada Gminy Wiśniew przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mościbrody, gmina Wiśniew nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wiśniew:

1. Uwaga wniesiona 22.01.2020 r.:

Wnioskodawca: **

Dotyczy nieruchomości: całego obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Treść uwagi: Wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obecny zapis: „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” dostosowany jest do Uchwały nr 137/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 września 2018 r. w sprawie Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Uwzględnienie uwagi skutkowałoby naruszeniem ww. przepisów i nieważnością miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Treść uwagi: Zmniejszenie odległości strefy kontrolowanej gazociągu

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu opiniowany był przez zarządcę sieci. Ustalenia uwzględniają Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/176/2020

Rady Gminy Wiśniew

z dnia 29 października 2020 r.

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

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należące do zadań własnych gminy zostały zawarte w obowiązującym już dla tego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy Wiśniew strategie, plany i programy, w tym m.in.: wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.