



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 stycznia 2025 r.

Poz. 799

UCHWAŁA NR X/39/2024 RADY GMINY W WIŚNIEWIE

z dnia 30 grudnia 2024 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo dla obrębów Kosiny Kapiczne, Kosiny Bartosowe, Stare Kosiny i Żurominek - część 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2024.1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 ze zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688), w związku z uchwałą Nr IX/47/2019 Rady Gminy w Wiśniewie z dnia 1 sierpnia 2019 roku r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo dla obrębów Kosiny Kapiczne, Kosiny Bartosowe, Stare Kosiny i Żurominek, Rada Gminy w Wiśniewie uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw nie zachodzi konieczność stwierdzenia, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiśniewo zatwierdzonego uchwałą Nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002r., zmienionego uchwałą Nr XX/103/2008 Rady Gminy w Wiśniewie z dnia 16 października 2008 r - w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. W zakresie tymczasowego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiśniewo.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **gminy Wiśniewo dla obrębów Kosiny Kapiczne, Kosiny Bartosowe, Stare Kosiny i Żurominek - część 1**, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – 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 – załącznik Nr 3 do uchwały.
- 4) baza danych w postaci pliku GML, stanowiąca załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu.

2. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer i symbol przeznaczenia terenu określone symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach.

§ 4. 1. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udział powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Dla obszaru zawartego w granicach planu nie ustala się pozostałych wymagań określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak występowania w tych granicach terenów i obiektów stanowiących do tego podstawę.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których w kierunku linii rozgraniczających nie mogą przekroczyć budowle naziemne związanych z funkcjonowaniem farm fotowoltaicznych, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy obiektów portierni i stróżówek lokalizowanych przy wjazdach na działki.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 6. Dla terenu oznaczonego symbolem **1PEF**:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1PEF są tereny elektrowni słonecznej.
2. Ustala się tymczasowy sposób zabudowy i zagospodarowania terenu 1PEF: eksploatacja odkrywkowa złóż naturalnych kruszyw mineralnych, realizowana nie dłużej niż przez okres 20 lat od dnia wejścia w życie ustaleń planu.
3. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w przypadku rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z OZE - elektrowni słonecznej - dopuszcza się ich realizację zarówno o mocy zainstalowanej do lub większej niż 150 kW, w tym również większej niż 1000 kW, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i przyrody;
- 2) dopuszcza się sytuowanie kontenerów służących magazynowaniu energii elektrycznej;
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę podziemnych i nadziemnych sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia, sieci telekomunikacyjnych oraz podziemnej i naziemnej infrastruktury telekomunikacyjnej - związanych z funkcjonowaniem elektrowni fotowoltaicznej, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych;
- 4) w przypadku realizacji wydobycia ustala się eksploatację odkrywkową złóż - kruszyw;
- 5) ustala się rekultywację terenów w kierunku rolnym, leśnym lub wodnym, z możliwością wykorzystania w procesie rekultywacji odpadów innych niż niebezpieczne typu gleba, ziemia czy kamień – w celu poprawy ukształtowania tereny wyrobiska, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie rekultywacji gruntów, o odpadach oraz prawa geologicznego i górniczego, z zastrzeżeniem o możliwości realizacji urządzeń do produkcji energii;
- 6) obowiązują przepisy odrębne dotyczące pasów ochronnych wyrobisk odkrywkowych pod liniami energetycznymi;
- 7) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zbiorników wodnych, zieleni izolacyjnej;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) zakazuje się lokalizowania zakładów o dużym ryzyku oraz zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) nakazuje się stosowanie rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku groźby terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
- 4) nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych.

5. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;
- 3) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy nie większa niż 0,35;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,2;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1500 m².

7. Ustala się zaopatrzenie w wodę:

- 1) z indywidualnych ujęć wody,
- 2) z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej w sąsiadujących z terenami drogach.

8. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania, z dopuszczeniem odprowadzania ich poza działkę budowlaną, według przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, z zastrzeżeniem przepisów prawa geologicznego i górniczego.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, położonych poza obszarem planu lub ze źródeł własnych,
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) - elektrowni słonecznej zgodnie z przepisami ust.1 i 2 wraz z przyłączami.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz w przypadku wprowadzenia tymczasowego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, położonych poza obszarem planu.

11. W zakresie usuwania odpadów stałych w przypadku wprowadzenia tymczasowego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej.

12. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne: w zakresie infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się realizację urządzeń i sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody a także ochrony gruntów rolnych i leśnych.

13. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami.

14. Zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenów, w tym zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

15. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiśniewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

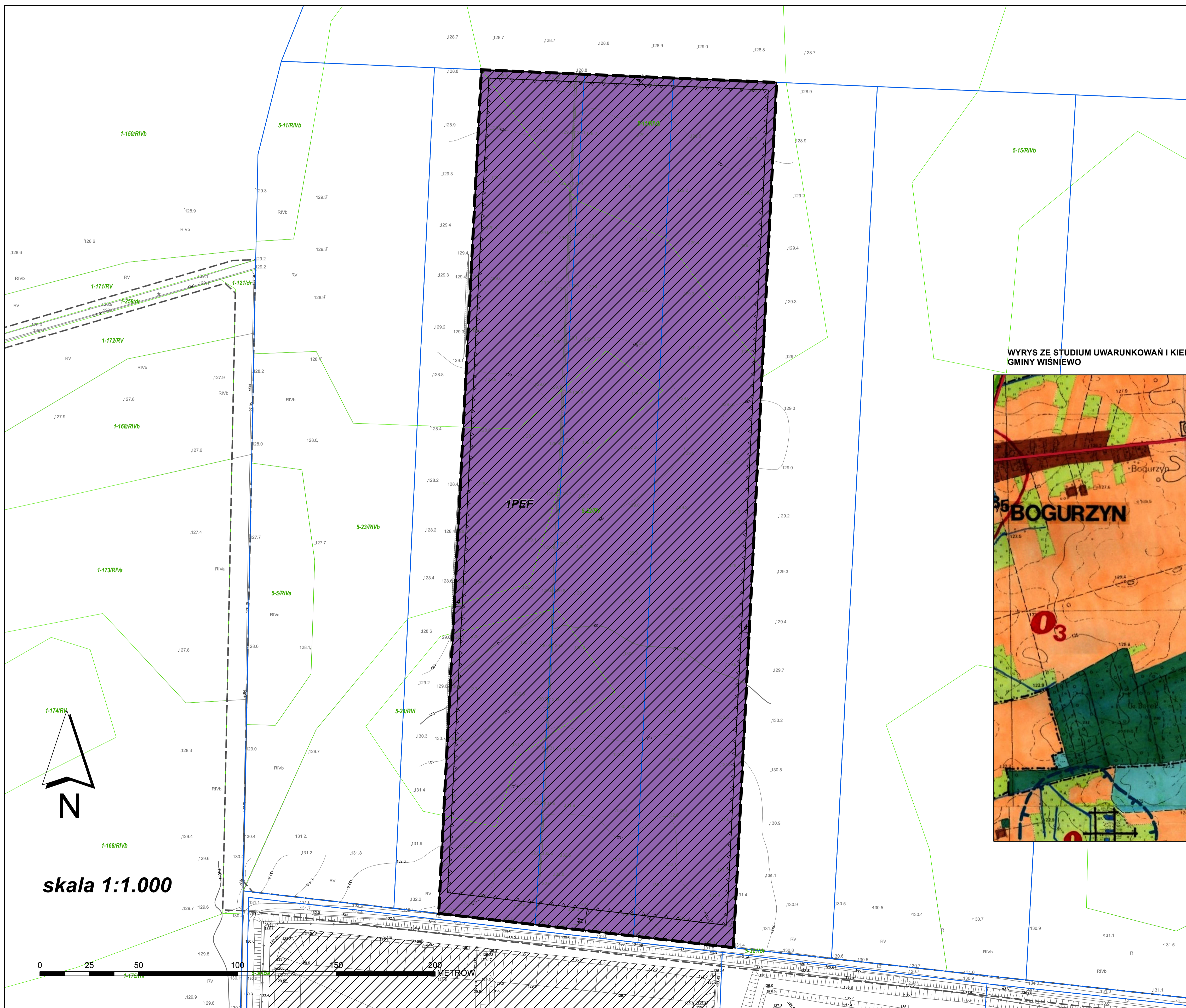
Iwona Zabuska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIŚNIEWO DLA OBRĘBÓW KOSINY KAPICZNE, KOSINY BARTOSOWE, STARE KOSINY I ŻUROMINEK - CZĘŚĆ 1

RYSUNEK PLANU

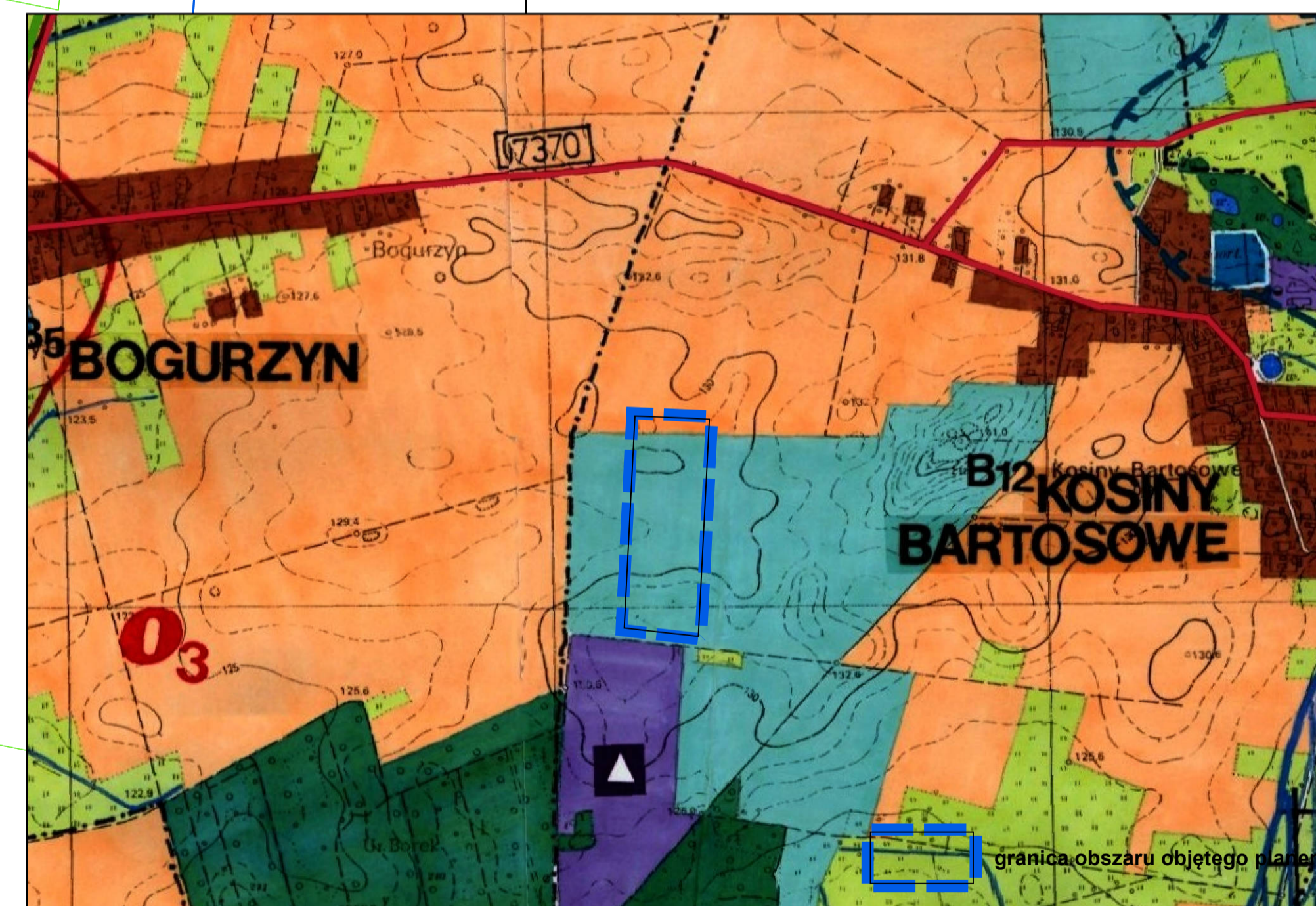
skala 1:1.000

załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/39/2024
Rady Gminy w Wiśniewie z dnia 30 grudnia 2024 r.



Legenda:	
oznaczenia ustaleń planu	oznaczenia informacyjne
	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
przeznaczenie terenów:	
	teren elektrowni słonecznej
elementy kształtowania zagospodarowania terenów:	
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	wymiary
	udokumentowane złoża surowców mineralnych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIŚNIEWO



OBSZARY	
	OBSZARY LEŚNE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE ZALESIENIA
	OBSZARY ROLNICTWA EKOLOGICZNEGO NA GLEBACH ŚREDNIEJ JAKOŚCI I DOBRZYCH O HODOWLANYM KIERUNKU PRODUKCJI
	OBSZARY ROLNICTWA INTENSYWNEGO NA GLEBACH ŚREDNIEJ JAKOŚCI I DOBRZYCH, O PRZEWAŻAJĄCYM ROŚLINNYM KIERUNKU PRODUKCJI

Sporządzający:	Wójt Gminy Wiśniewo
Wykonawca:	
Temat planu:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniewo dla obrębów Kosiny Kapiczne, Kosiny Bartosowe, Stare Kosiny i Żurominek - część 1 rysunek planu
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Izabela Sobierajska upr. urb. nr 1691, członek OIU/Warszawie nr WA-278 - główny projektant, mgr inż. arch. Joanna Wójcik mgr Wojciech Zaczekiewicz
Skala opracowania:	1:1.000
	30 grudnia 2024 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/39/2024
Rady Gminy w Wiśniewie
z dnia 30 grudnia 2024 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIŚNIEWO DLA OBRĘBÓW KOSINY
KAPICZNE, KOSINY BARTOSOWE, STARE KOSINY I ŻUROMINEK - CZĘŚĆ I

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres* zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Wiśniewa w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Wiśniewo w sprawie rozpatrzenia uwag z dnia		Uwagi
						uwzględniona	nieuwzględniona	uwzględniona	nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7		8		9
UWAGI ZŁOŻONE W WYNIKU WYŁOŻENIA PROJEKTU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU										
W trakcie procedury wyłożenia nie złożono uwag do projektu planu										

Przewodniczący Rady Gminy

Iwona Zabuska

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/39/2024
Rady Gminy w Wiśniewie
z dnia 30 grudnia 2024 roku

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
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 (z 2024 r. poz. 1130) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – 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.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, nie zostały ustalone w niniejszej zmianie planu miejscowego, ponieważ są one i będą one realizowane dla obsługi obszaru objętego planem poza jego granicami, w terenach sąsiadujących dróg.

§ 3. W związku z powyższym nie określa się zasad i sposobów finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Iwona Zabuska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/39/2024
Rady Gminy w Wiśniewie
z dnia 30 grudnia 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę