

UCHWAŁA Nr 10/XXXIII/06
RADY GMINY WISKITKI
z dnia 27 kwietnia 2006r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki
dot. obszaru wsi Miedniewice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717), oraz zgodnie z Uchwałą Nr 29/01/7 z dnia 28 sierpnia 2001 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki i Uchwałą Nr 43/XIX/04 Rady Gminy Wiskitki z dnia 22 października 2004 roku w sprawie realizacji sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki obejmującego miejscowość: Miedniewice, Jesionka, Józefów, Łubno, Franciszków, Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki dotyczący obszaru wsi Miedniewice w granicach administracyjnych, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Plan obejmuje:
 - Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
 - Rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik.
2. Do rysunku planu dołącza się niepublikowany, bezskalowy rysunek, na którym zaznaczono przebieg głównych linii infrastruktury technicznej.
3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym,
 - granice obszaru objętego planem, w obrębie którego obowiązują ustalenia,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - granica strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego.
2. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia informacyjne:
 - granica centrum wsi,
 - zasięg terenów zmeliorowanych,
 - rowy szczegółowe będące w ewidencji Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz. oznaczone symbolem
 - symbole obiektów będących w wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej,
 - symbole obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
3. Na rysunku planu występują ustalenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:
 - granica Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
 - granica otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
 - granica Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu,

§ 3.

1. Plan ustala:

- szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz nowej zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego, przyrodniczego, zasobów wodnych i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,
- zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji,
- zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,
- przeznaczenie terenów.

2. Ustalenia określone w przepisach ogólnych niniejszej uchwały są obowiązujące również dla poszczególnych terenów.

§ 4.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz nowej zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego, przyrodniczego, zasobów wodnych i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl ustawy „Prawo ochrony środowiska”.
2. Zakaz, o którym mowa w § 4 pkt. 1 nie dotyczy realizacji przedsięwzięć zaliczanych do celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Ustala się, że oddziaływanie prowadzonej działalności emisją substancji oraz energii takiej jak: ciepło, hałas, wibracje, pola magnetyczne do powietrza, wody i gleby nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm właściwych dla przeznaczenia terenów sąsiednich i dopuszczalnych w tym zakresie zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie „Prawo ochrony środowiska”.
4. Tereny o symbolu:
 - MN, MN/ZR, MN/U, RM/MN/U należy rozumieć jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
 - 1UO – „tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży”

zgodnie z art. 113 i 114 ustawy „Prawo ochrony środowiska”.

5. Ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określonej dla poszczególnych terenów w % w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej z udziałem roślinności rodzimej oraz zachowaniem istniejącego drzewostanu.
6. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.
7. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach woj. mazowieckiego na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego nieprzekraczalna linia zabudowy oraz nieprzekraczalna linia budowy ogrodzeń od linii brzegu rzeki Suchej oznaczonej symbolem 1WS oraz zbiorników retencyjnych utworzonych na tej rzece wynosi min 50,0 m; wyjątek stanowią obiekty służące turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Poza terenem Bolimowskiego Parku Krajobrazowego nieprzekraczalna linia zabudowy oraz nieprzekraczalna linia budowy nowych ogrodzeń od linii brzegu rzeki Suchej wynosi min 20m.
8. Nieprzekraczalna linia zabudowy oraz nieprzekraczalna linia budowy ogrodzeń od rzeki Suchej Nidy oznaczonej symbolem 2WS oraz zbiorników retencyjnych utworzonych na tej rzece wynosi min 20m; wyjątek stanowią obiekty służące turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.
9. Nieprzekraczalna linia zabudowy od pozostałych zbiorników wodnych wynosi min 20,0 m oraz min 6,0 m od górnej skarpy rowów szczegółowych będących w ewidencji Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.
10. Działania inwestycyjne na etapie projektu zagospodarowania działek na terenach zmeliorowanych w zakresie kolizji z urządzeniami melioracji wymagają uzgodnienia właściwego terytorialnie Oddziałem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.

11. Ustala się obowiązek zapewnienia prawidłowego przepływu w rowie melioracyjnym w przypadku budowy ogrodzeń.
12. Obszar opracowania położony jest częściowo w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz w Bolimowsko - Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu musi być zgodny z obecnie obowiązującym rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu oraz rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach woj. mazowieckiego.
13. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków chronione na podstawie przepisów odrębnych i określone na rysunku planu specjalnym symbolem:
 - zespół klasztorny poreformacki (czas powstania 1692-1748 r.), w skład którego wchodzi: kościół poreformacki (ob. parafialny) p.w. Nawiedzenia NMP i św. Józefa, klasztor, krużganki, ogrodzenie z bramą – zespół wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 348/39 z 02.11.1962 r., (dz. o nr ew. 513)
 - cmentarz przykościelny – dec. nr 983 z 17.11.1994 r., (dz. o nr ew. 513)
 W przypadku wystąpienia konieczności prowadzenia robót budowlanych obiektów wpisanych do rejestru zabytków należy przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, uzyskać pozwolenie na prowadzenie w/w robót od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
14. Plan wskazuje obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej, które na rysunku planu zostały określone specjalnym symbolem:
 - dworek, ob. dom mieszkalny, lata 20-te XX w., (dz. o nr ew. 516)
 - kapliczka przydrożna z 1868 r. (dz. o nr ew. 346)
 - a) Prace budowlane dotyczące obiektów będących w ewidencji konserwatorskiej powinny się ograniczyć do robót renowacyjnych i rekonstrukcyjnych. Przy pracach wykończeniowych należy używać materiałów stosowanych w użytych rozwiązaniach.
 - b) W przypadku złego stanu technicznego plan dopuszcza rozbórkę obiektów będących w ewidencji konserwatorskiej po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
15. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne) w formie stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych określonych na rysunku planu specjalnym symbolem.

Nr ewid. zabytkowych stanowisk archeologicznych	obiekt
59 – 59/14	pozostałości osady z okresu wpływów rzymskich
60 – 59/1	pozostałości osady z okresu wpływów rzymskich
60 – 59/2	pozostałości osady wielokulturowej
60 – 59/3	pozostałości osady z epoki brązu i okresu wpływów rzymskich
60 – 59/17	ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego
60 – 59/18	ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich
60 – 59/19	pozostałości osady z epoki brązu
60 – 60/107	ślad osadnictwa z wczesnej epoki żelaza
60 – 60/34	pozostałości osady z wczesnej epoki żelaza
60 – 60/35	pozostałości osady starożytnej
A.73	Brak danych

Na obszarze w/w stref plan ustala:

- a) Obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych.
- b) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód.
- c) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania dokumentacji.
- d) Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

§ 5.

Zasady i warunki podziału na działki budowlane.

1. Dopuszcza się podział działek budowlanych pod warunkiem zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą.
2. Wielkość i kształt działek budowlanych winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.
3. Nowo wydzielone działki budowlane powinny mieć zapewniony dostęp do:
 - istniejącej lub projektowanej drogi publicznej,
 - poprzez istniejącą lub projektowaną drogę wewnętrzną do drogi publicznej,
 - służebność drogową.
4. Ustala się szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej od strony drogi min. 20m.
5. Dopuszcza się podział istniejących działek budowlanych o szerokości od strony drogi mniejszej niż 20m, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla terenów o symbolu MN – 800 m²,
 - dla terenów o symbolu RM/MN/U – 800 m²,
 - dla terenów o symbolu MN/U działki mieszkaniowo-usługowe -1000 m², działki pod zabudowę mieszkaniową – 800 m², działki pod usługi –1200 m²,
 - dla terenów o symbolu MN/ZR – 1500 m²,
 - dla terenów o symbolu U i UP – 1500 m²,
6. Dopuszcza się mniejszą niż 800 m² powierzchnię działek budowlanych powstałych w wyniku wydzielenia terenów dróg.

§ 6.

Zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Usytuowanie nowo projektowanych budynków i rozbudów istniejących budynków względem dróg ustala się według nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych przy terenach dróg publicznych.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy względem dróg nie określonych na rysunku planu i nowo wydzielanych wynosi 6 m.
3. Dopuszcza się utrzymanie bez prawa odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących budynków lub ich części, gdy nie spełniają warunków ustaleń niniejszego planu.
4. Plan ustala możliwość sytuowania budynków w granicy istniejącej działki, jeżeli szerokość działki wynosi od 10 do 14m, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, gdzie plan ustala możliwość sytuowania budynków w granicy istniejącej działki, jeżeli szerokość działki wynosi od 14 do 20 m.
5. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych, składowych i handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 500m².
6. Ustala się obowiązek wyposażenia w miejsca postojowe terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i usługowo – produkcyjną wymagających powszechnej dostępności dla komunikacji samochodowej – w ilości min 1mp/100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.
7. W pasach drogowych określonych niniejszą uchwałą dopuszcza się realizację zieleni o charakterze alejowym.
8. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni dróg zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7.

Zasady i warunki obsługi w zakresie komunikacji.

1. Dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne i służebność drogową.
2. Ustala się system dróg, obsługujących obszar planu, składający się z dróg lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych określonych rysunkiem planu lub nie wyznaczonych na rysunku planu i pełniących rolę obsługi bezpośredniej oraz rolę powiązania, dojazdów i dojeżdż.
3. Wyznacza się określony na rysunku planu teren przeznaczony pod budowę autostrady A2 wraz z drogami serwisowymi.
4. Ustala się szerokości nowo projektowanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu min 8 m w liniach rozgraniczających, obsługujących max 10 działek po obu stronach drogi.
5. W przypadku większej ilości obsługiwanych działek, ustala się szerokość nowo projektowanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu min 10 m w liniach rozgraniczających.
6. Ustala się szerokość ciągów pieszo – jezdnych jako dróg wewnętrznych min. 6 m w liniach rozgraniczających. Ciąg pieszo – jezdny może obsługiwać maksymalnie 6 działek obustronnie.
7. Droga lub ciąg pieszo – jezdny nie mający połączenia z inną drogą lub ciągiem powinien być zakończony placem manewrowym zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się obowiązek zachowania narożnego ścięcia linii rozgraniczających pas drogowy w obrębie skrzyżowań wg przepisów odrębnych.

§ 8.

Zasady i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę.
 - a). Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.
 - b). Do momentu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.
 - c). Zakazuje się lokalizacji studni i źródeł wody pitnej w odległości do 150m od granic terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC.
2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych.
 - a). Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,
 - b). W obszarze planu brak jest sieci kanalizacyjnej sanitarnej; ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów.
 - c). Ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania
 - d). Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni określonych w obecnie obowiązującym rozporządzeniu w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.
 - e). Wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych w ppkt. d) należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody.
 - f). Dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni min 2000 m²; przed zlokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną.
 - a). Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych – zgodnie z zapotrzebowaniem – w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego.

- b). Działania inwestycyjne w sąsiedztwie linii energetycznych (w szczególności 15 kV) wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania uwzględniania przepisów bezpieczeństwa, Polskich Norm oraz innych przepisów odrębnych.
- c). Lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej.
- d) Dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 3m × 2m.
- 4. Telekomunikacja.
 - a) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.
- 5. Zaopatrzenie w gaz.
 - a). Docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o przewidzianą w perspektywie sieć gazu przewodowego.
 - b). Do czasu wybudowania sieci gazowej zaopatrzenie w gaz – w oparciu o gaz bezprzewodowy.
- 6. Zaopatrzenie w energię cieplną.

Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii), których eksploatacja powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do atmosfery nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego Inwestor posiada tytuł prawny.
- 7. Usuwanie odpadów.
 - a). Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko na podstawie umów.
 - b). Plan zaleca realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania.
 - c). Ewentualne odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania i utylizacji wg przepisów odrębnych zgodnie z przyjętym programem gospodarki odpadami.
- 8. Ustalenia ogólne
 - a). Ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod drogi publiczne z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów odrębnych.
 - b) Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych.

§ 9.

Ustala się szczegółowe warunki zagospodarowania terenów objętych planem:

1. Tereny o symbolu 1MN, 2MN

- a). przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą lub bliźniaczą z niezbędnymi zabudowaniami i zagospodarowaniem; postuluje się sytuowanie budynków garażowych w jednej bryle z budynkami mieszkalnymi.
- b) dopuszcza się:
 - lokalizację usług związanych z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej o pow. zabudowy do 200 m²; prowadzona działalność nie może być uciążliwa dla zabudowy mieszkaniowej.
- c). ustala się:
 - wysokość projektowanych budynków mieszkalnych i usługowych może wynosić max 2 kondygnacje i nie więcej niż 10 m,
 - wysokość projektowanych budynków garażowych i gospodarczych może wynosić max 6 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić od 30° do 45°, natomiast pozostałych – od 10° do 45°,
 - maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków mieszkalnych i usługowych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,20 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t.,
 - maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków garażowych i gospodarczych wynosi 0.3 m n.p.t.,
 - zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w wielkości min. 60%,

d). zakazuje się:

- lokalizacji usług, których działalność powoduje konieczność wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t,

2. Tereny o symbolu 1RM/MN/U, 2RM/MN/U, 3RM/MN/U, 4RM/MN/U, 5RM/MN/U, 6RM/MN/U, 7RM/MN/U, 8RM/MN/U, 9RM/MN/U, 10RM/MN/U, 11RM/MN/U, 12RM/MN/U, 13RM/MN/U, 14RM/MN/U, 15RM/MN/U, 16RM/MN/U, 17RM/MN/U, 18RM/MN/U, 19 RM/MN/U.

a). przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,

- realizacja zabudowy zagrodowej (budynek mieszkalny, obiekty produkcyjne) służącej prowadzeniu gospodarstwa rolnego z niezbędnymi zabudowaniami i zagospodarowaniem,

b) dopuszcza się:

- realizację zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędnymi zabudowaniami i zagospodarowaniem,
- lokalizację usług w parterach budynków lub jako samodzielne obiekty usługowe, składowe lub handlowe o powierzchni użytkowej do 500 m²,
- przekształcanie gospodarstw rolnych na cele agroturystyczne,

c). ustala się:

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych, usługowych może wynosić max 2 kondygnacje i nie więcej niż 10 m,
- maksymalna wysokość projektowanych budynków składowych i służących produkcji rolnej – 8 m,
- maksymalna wysokość projektowanych budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków mieszkalnych i usługowych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,20 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t.,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru pozostałych projektowanych budynków może wynosić 0.3 m n.p.t.,
- kąt nachylenia połaci dachowych projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić od 30° do 45°, natomiast pozostałych – od 10° do 45°,
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w wielkości min.60%.

3. Tereny o symbolu 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U

a). przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług,

- realizacja zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędnymi zabudowaniami i zagospodarowaniem,

b) dopuszcza się:

- realizację zabudowy usługowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem,
- lokalizację usług w parterach budynków, lub jako samodzielne obiekty handlowe, usługowe i składowe o powierzchni użytkowej do 500 m²,

c). ustala się:

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych, usługowych może wynosić max 2 kondygnacje i nie więcej niż 10 m,
- maksymalna wysokość projektowanych budynków składowych – 8 m,
- maksymalna wysokość projektowanych budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków mieszkalnych i usługowych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,20 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t.,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru pozostałych projektowanych budynków wynosi 0.3 m n.p.t.,
- kąt nachylenia połaci dachowych projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić od 30° do 45°, natomiast pozostałych – od 10° do 45°,
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 50%,

4. Teren o symbolu 1MN/ZR

- a). przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjnej.
- realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędnymi zabudowaniami i zagospodarowaniem; postuluje się sytuowanie budynków garażowych w jednej bryle z budynkami mieszkalnymi,
- b) dopuszcza się:
- realizację zabudowy rekreacyjnej wolno stojącej wraz z niezbędnymi zabudowaniami i zagospodarowaniem; postuluje się sytuowanie budynków garażowych w jednej bryle z budynkami rekreacyjnymi,
 - lokalizację usług związanych z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej o pow. zabudowy do 150 m² na działkach o charakterze mieszkalnym; prowadzona działalność nie może być uciążliwa dla zabudowy mieszkaniowej.
- b). ustala się:
- wysokość projektowanych budynków może wynosić max 2 kondygnacje i nie więcej niż 10 m - dla budynków mieszkalnych oraz max 8 m – dla budynków rekreacyjnych i usługowych,
 - wysokość projektowanych budynków garażowych i gospodarczych może wynosić max 6 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych projektowanych budynków mieszkalnych, rekreacyjnych i usługowych wynosi 30° - 45°, natomiast pozostałych – od 20° do 45°,
 - maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków mieszkalnych, rekreacyjnych i usługowych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,20 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t.,
 - maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków garażowych i gospodarczych wynosi 0.3 m n.p.t.,
 - zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w wielkości – min 70%
- c). zakazuje się:
- lokalizacji usług, których działalność powoduje konieczność wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t.

5. Teren o symbolu 1UK

- a). przeznaczenie terenu – usługi sakralne (uwaga informacyjna: istniejący kościół i klasztor – obecnie należący do zakonu klauzurowego Sióstr Klarysek,
- możliwość rozbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych związanych z funkcją kościoła i klasztoru wraz niezbędnymi zabudowaniami i zagospodarowaniem.
- b) dopuszcza się:
- budowę grobowca naziemnego dla potrzeb Klasztoru Sióstr Klarysek na terenie należącym do klasztoru,
- c). ustala się:
- lokalizacja grobowca musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
 - zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min.50%,

6. Teren o symbolu 1UO

- a). przeznaczenie terenu usługi oświaty (uwaga informacyjna: istniejąca szkoła podstawowa)
- realizacja budynków i budowli z zakresu usług oświaty, sportu i rekreacji z niezbędnymi do ich funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem.
- b) dopuszcza się:
- realizację budynków handlowych i gastronomicznych jako obiektów towarzyszących o powierzchni zabudowy do 50m².
- c). ustala się:
- wysokość projektowanych budynków usługowych, z wyjątkiem budynków handlowych i gastronomicznych może wynosić max 2 kondygnacje i nie więcej niż 10m,
 - maksymalna wysokość projektowanych budynków handlowych i gastronomicznych – 6 m,
 - maksymalna wysokość projektowanych budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,

- maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków usługowych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,20 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t.,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru pozostałych projektowanych budynków może wynosić 0.3 m n.p.t.,
- kąt nachylenia połaci dachowych projektowanych budynków może wynosić od 10° do 40°,
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min 50%,

7. Teren o symbolu 1U

- przeznaczenie terenu - teren usług (uwaga informacyjna: budynek straży pożarnej),
- lokalizacja budynków na potrzeby straży pożarnej oraz budynków użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej do 500 m² z niezbędnymi do ich funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem.
- ustala się:
 - wysokość projektowanych budynków usługowych może wynosić max 2 kondygnacje i nie więcej niż 10 m,
 - maksymalna wysokość projektowanych budynków garażowych i gospodarczych – 6 m,
 - maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków usługowych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,20 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t.,
 - maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków garażowych i gospodarczych wynosi 0.3 m n.p.t.,
 - kąt nachylenia połaci dachowych projektowanych budynków może wynosić od 10° do 40°,
 - zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 50%,

8. Teren o symbolu 2U

- przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową związaną z funkcjonowaniem cmentarza,
- lokalizacja usług związanych z obsługą cmentarza przy ustaleniu obowiązku zwodociągowania w/w terenu, z niezbędnymi do ich funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem,
- ustala się:
 - maksymalna wysokość projektowanych budynków usługowych – 8 m,
 - maksymalna wysokość projektowanych budynków garażowych i gospodarczych – 6 m,
 - maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków usługowych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,20 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t.,
 - maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków garażowych i gospodarczych wynosi 0.3 m n.p.t.,
 - kąt nachylenia połaci dachowych projektowanych budynków od 10° do 40°,
 - zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 50%,
- zakazuje się:
 - lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni i źródeł wody pitnej.

9. Tereny o symbolu 1UP, 2UP, 3UP, 4UP

- przeznaczenie terenu pod zabudowę usługowo-produkcyjną,
- lokalizacja budynków i budowli, w których prowadzona jest działalność usługowa, produkcyjna (w tym usługi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi wymagającymi stosowania linii technologicznej, łącznie z wytwarzaniem surowców), magazynowa – z niezbędnymi do ich funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem
- ustala się:
 - maksymalna wysokość projektowanych budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych – 8 m,
 - maksymalna wysokość projektowanych budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
 - maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków usługowych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,20 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t.,
 - maksymalna wysokość posadowienia parteru pozostałych projektowanych budynków może wynosić 0.3 m n.p.t.,
 - kąt nachylenia połaci dachowych projektowanych budynków może wynosić od 0° do 40°,

- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min.50%,

10. Teren o symbolu 5UP, 6UP

a). przeznaczenie terenu pod zabudowę usług – produkcyjną (uwaga informacyjna: istniejąca masarnia)

- lokalizacja budynków i budowli, w których prowadzona jest działalność usługowa (w tym usługi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi wymagającymi stosowania linii technologicznej, łącznie z wytwarzaniem surowców), produkcyjna, magazynowa – z niezbędnymi do ich funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem,

b). ustala się:

- maksymalna wysokość projektowanych budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych – 8 m,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków usługowych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,20 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t.,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru pozostałych projektowanych budynków może wynosi 0.3 m n.p.t
- kąt nachylenia połaci dachowych projektowanych budynków może wynosić od 10° do 40°,
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 50%,

11. Teren o symbolu ZC

a). przeznaczenie terenu - teren istniejącego cmentarza (powierzchnia grzebalna) – czynnego,

b). ustala się:

- zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu nie związanego z przeznaczeniem terenu,

12. Tereny o symbolu ZP

a). przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej

b). ustala się:

- zakaz zabudowy,
- istniejący wartościowy drzewostan do utrzymania,

c). dopuszcza się:

- realizację infrastruktury technicznej,
- realizację ciągu pieszego o szerokości minimum 2,0 m z wykluczeniem nawierzchni betonowej i bitumicznej,
- realizację obiektów małej architektury,

13. Tereny o symbolu R

a). przeznaczenie terenu – tereny rolnicze,

b). ustala się:

- pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu,
- możliwość zabudowy i rozbudowy istniejących budynków i urządzeń na działkach z istniejącą zabudową
- możliwość realizacji zabudowy wchodzącej w skład nowych gospodarstw rolnych,

interpretacja gospodarstwa rolnego wg przepisów odrębnych,

- możliwość realizacji gospodarstw agroturystycznych.

14. Tereny o symbolu ZL

a). przeznaczenie terenu – istniejące lasy,

b). ustala się:

- zakaz zabudowy,
- ochrona istniejącego drzewostanu,

15. Tereny o symbolu RE

- a). przeznaczenie terenu – korytarze ekologiczne pełniące rolę powiązań przyrodniczych,
- b). ustala się:
 - zakaz zabudowy,
- b) dopuszcza się:
 - rozbudowę istniejących budynków.

16. Tereny o symbolu R/ZL

- a). przeznaczenie terenu – tereny rolnicze postulowane do zalesienia,
- b). ustala się:
 - pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu,
 - możliwość zabudowy rozbudowy istniejących budynków i urządzeń na działkach z istniejącą zabudową
 - realizacji zabudowy wchodzącej w skład nowych gospodarstw rolnych;

interpretacja gospodarstwa rolnego wg przepisów odrębnych,

- możliwość realizacji gospodarstw agroturystycznych,
- możliwość wprowadzenia zalesień.

17. Tereny o symbolu 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS

- a). przeznaczenie terenu – tereny wód otwartych
 - 1WS – teren cieków (rzeka Sucha),
 - 2WS – teren cieków (rzeka Sucha Nida),
 - 3WS – teren rowu melioracyjnego,
 - 4WS – teren zbiornika wodnego,
 - 5WS – teren zbiornika przeciwpożarowego.
- b). ustala się:
 - utrzymanie istniejącego koryta cieków wodnych, rowu, zbiornika przeciwpożarowego, zbiornika wodnego z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.

18. Teren drogi publicznej o symbolu KDA

- a). przeznaczenie terenu – projektowana autostrada A2 wraz z drogami serwisowymi,
- b). ustala się:
 - szerokość terenu w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
 - do czasu budowy autostrady teren może być użytkowany rolniczo.

19. Tereny dróg publicznych o symbolu 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL

- a). przeznaczenie terenu - drogi lokalne istniejące,
- b). ustalenia:
 - szerokość pasa drogi 1KDL (droga powiatowa nr 38141) w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
 - szerokość pasa drogi 2KDL (droga powiatowa nr 38137) w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
 - szerokość pasa drogi 3KDL (droga powiatowa nr 38354) w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
 - szerokość pasa drogi 4KDL (droga powiatowa nr 38140) w liniach) w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,

- szerokość pasa drogi 5KDL (droga powiatowa nr 38139) w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
- szerokość pasa drogi 6KDL (droga powiatowa nr 38139) w liniach rozgraniczających wynosi 12m; plan ustala osiowe poszerzenie drogi.
- szerokość pasa drogi 7KDL w liniach rozgraniczających wynosi 12m; plan ustala osiowe poszerzenie drogi.
- szerokość pasa drogi 8KDL w liniach rozgraniczających wynosi 12m; plan ustala osiowe poszerzenie drogi.
- szerokość pasa drogi 9KDL w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i infrastruktury technicznej,
- linia zabudowy nieprzekraczalna dla obiektów kubaturowych wynosi 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi.

20. Teren drogi publicznej o symbolu 10KDL

- a). przeznaczenie terenu – teren przeznaczony pod poszerzenie drogi powiatowej nr 38139,
- b). ustalenia:
 - szerokość poszerzenia w liniach rozgraniczających wynosi 5m,
 - zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i infrastruktury technicznej,
 - linia zabudowy nieprzekraczalna dla obiektów kubaturowych wynosi 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu.

21. Tereny dróg publicznych o symbolu 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD

- a). przeznaczenie terenu – drogi dojazdowe istniejące,
- b). ustalenia:
 - szerokość pasa dróg 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 15KDD w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m; plan ustala osiowe poszerzenie dróg,
 - szerokość pasa drogi 9KDD w liniach rozgraniczających wynosi 8,0 m; plan ustala osiowe poszerzenie dróg,
 - szerokość pasa drogi 10KDD w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m; ustala drogi wg rysunku planu,
 - szerokość pasa drogi 11KDD w liniach rozgraniczających wynosi 8,0 m; poszerzenie drogi wg rysunku planu,
 - szerokość pasa drogi 12KDD, 13KDD, 14KDD w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
 - zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i infrastruktury technicznej,
 - linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi.

22. Teren drogi publicznej o symbolu 1KDDp

- a). przeznaczenie terenu – droga dojazdowa projektowana,
- b). ustalenia:
 - szerokość pasa drogi 1KDDp w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m,
 - przebieg drogi wg rysunku planu,
 - zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i infrastruktury technicznej,
 - linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi.

§ 10.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/U, MN/ZR, RM/MN/U, U, UP w wysokości 30%, dla pozostałych terenów 0%.
W przypadku przeniesienia własności nieruchomości w drodze darowizny między osobami pozostającymi w pierwszym stopniu pokrewieństwa ustala się stawkę 0%.

§ 11.

Tracą moc Zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiskitki zatwierdzone:

- Uchwałą Nr 18 Rady Gminy w Wiskitkach z dnia 19 sierpnia 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 24 poz. 166 z dnia 3 października 1996 r.) w granicach niniejszej zmiany planu.
- Uchwałą Nr 19 Rady Gminy w Wiskitkach z dnia 19 sierpnia 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 24 poz. 167 z dnia 3 października 1996 r.) w granicach niniejszej zmiany planu.
- Uchwałą Nr 1/98/1 Rady Gminy w Wiskitkach z dnia 6 marca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 6 poz. 54 z dnia 10 kwietnia 1998 r.) w granicach niniejszej zmiany planu.
- Uchwałą Nr 68/99/8 Rady Gminy w Wiskitkach z dnia 30 grudnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 34 poz. 232 z 9 marca 2000 r.) w granicach niniejszej zmiany planu.
- Uchwałą Nr 69/99/8 Rady Gminy w Wiskitkach z dnia 30 grudnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 34 poz. 233 z dnia 9 marca 2000 r.) w granicach niniejszej zmiany planu.
- Uchwałą Nr 21/01/4 Rady Gminy w Wiskitkach z dnia 28 czerwca 2001r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 167 poz. 2553 z dnia 13 sierpnia 2001 r.) w granicach niniejszej zmiany planu.
- Uchwałą Nr 43/01/9 Rady Gminy w Wiskitkach z dnia 4 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 275 poz. 7593 z dnia 18 grudnia 2001r.) w granicach niniejszej zmiany planu.

§ 12.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiskitki.

§ 13.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Leszek Kopeżewski



