

**UCHWAŁA NR 55/XLVI/18
RADY GMINY WISKITKI**

z dnia 20 sierpnia 2018 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WISKITKI OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI MIEDNIEWICE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1875) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 24/XXXII/14 z dnia 16 maja 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Miedniewice oraz stwierdzając zgodność planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki” (Uchwała nr 44/XXXIV/14 Rady Gminy w Wiskitkach z dnia 11 sierpnia 2014r.), Rada Gminy Wiskitki uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Miedniewice zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Miedniewice w gminie Wiskitki, położony na południowy - zachód od miejscowości Wiskitki i na południe od autostrady A2, o łącznej powierzchni 8,34ha.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicami działek nr ew. 664 i 671/5.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. będące załącznikiem nr 2;
- 4) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, która należy do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- e) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- f) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

2) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

- a) granica i obszar Bolimowskiego Parku Krajobrazowego;

3) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu;

4) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki (Uchwała nr 44/XXXIV/14 Rady Gminy Wiskitki z dnia 11 sierpnia 2014r.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Miedniewice w gminie Wiskitki, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wiskitki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t, z wykluczeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 10) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 11) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu, nie uznanych jednak za optymalne.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące konstrukcji planu

§ 6. 1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu

§ 7. 1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
1MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
1-2R/Z	tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych;
1WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych – istniejący rów;
1KDDp	Teren komunikacji – teren części drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej;

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające dla poszczególnych terenów są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. 1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, rowu melioracyjnego i zbiornika wodnego zlokalizowanego poza granicami planu oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku nie wyznaczania linii zabudowy na rysunku planu jej usytuowanie podlega przepisom odrębnym;
- 3) Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także budynków portierni, stróżówek oraz obiektów małej architektury.

§ 10. 1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 2) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej;
- 3) W przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;
- 4) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 5) Kolorystyka elewacji w kolorach harmonizujących z otoczeniem, pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 11. 1. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować nie bliżej niż ustalona linia rozgraniczająca terenu, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Nie dopuszcza się ogrodzeń z betonowych materiałów prefabrykowanych, preferuje się ogrodzenia ażurowe bez podmurówki, z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce dla spływu wód i migracji drobnej fauny, o maksymalnej wysokości do 1,7m;
- 3) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji i odbudowy.

Rozdział 4.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 5.

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13. 1. Obszar objęty planem położony jest w Bolimowskim Parku Krajobrazowym - wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego oraz rozporządzeniem w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poza inwestycjami celu publicznego tj. infrastruktura techniczna i komunikacja, których lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

3. Plan nie wskazuje terenów, na których lokalizowane będą zakłady o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 14. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
- 3) Ustala się ochronę rowu oznaczonego w planie symbolem 1WS;
- 4) Dopuszcza się zastąpienie istniejących rowów kanałami zamkniętymi.

§ 15. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) W obszarze opracowania występuje prawna forma ochrony przyrody - Bolimowski Park Krajobrazowy – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z rozporządzeniem i planem ochrony dla Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego oraz z rozporządzeniem w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.
- 2) Plan ustala zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie cieków wodnych i towarzyszących im zadrzewień i zakrzewień oraz ich wzbogacenie, a także lokalizowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny.
- 3) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
- 4) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 16. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej, MN/U należą do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
- 2) Nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 17. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) Magazynowanie odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania- na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do gromadzenia odpadów.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 18. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 60-59/42) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. *Na obszarze strefy, o której mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają uprzedniego przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.*¹⁾

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z ustala się zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 20. 1. W obszarze opracowania występują formy ochrony przyrody, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Fragment miejscowości Miedniewice objęty planem położony jest w Bolimowskim Parku Krajobrazowym – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenów muszą być zgodne z planem ochrony i rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze i tereny szczególnego zagrożenia powodzią lub osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 21. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg:

- drogę powiatową (4703W relacji Miedniewice - Franciszków) klasy lokalnej znajdującą się poza granicami planu,
- drogę gminną klasy dojazdowej, której część znajduje się w granicach planu i oznaczona jest symbolem 1KDDp.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) Ustala się, że obszar planu powiązany jest poprzez układ dróg – drogę powiatową (4703W) do wiaduktu WD – 274.

3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów:

1) Ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych:

- a) dla obiektów biurowych – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca na działce,
- c) dla usług innych – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

2) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 należy sytuować w terenie działki odpowiednio związane z poszczególnymi obiektami;

3) Ustala się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla samochodów osobowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

¹⁾ Rozstrzygnięciem nadzorczym nr: WNP-I.4131.137.2018.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 września 2018r. stwierdzono nieważność uchwały w zakresie § 18 ust. 2.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z istniejącej sieci wodociągowej $\varnothing 110$ w gminie Wiskitki;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej ($\varnothing 110$) sieci wodociągowej.

§ 23. 1. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków bytowych wprost do gruntu i wodnych cieków powierzchniowych.

§ 24. 1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną ze stacji 110/15 kV Bielnik zlokalizowanej w Żyrardowie poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci niskiego i średniego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg.

§ 25. Ustala się zasady i obsługę w zakresie **telekomunikacji** w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 26. 1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu nie istnieje sieć gazowa; ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- 2) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 27. 1. Zasady zaopatrzenie w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 28. 1. Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 29. Ustala się dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem, że mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 12.

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uchwaleniem planu.

§ 30. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

1. dla terenu o symbolu MN, MN/U – w wysokości 25%,
2. dla pozostałych terenów – w wysokości 0,1%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 31.

Oznaczenie terenu	1MN/U
Powierzchnia	1,86ha

1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych definiowanych w §5 ust.1 pkt.8, obiekty zamieszkania zbiorowego (pensjonaty), obiekty opieki zdrowotnej i socjalnej, obiekty gastronomiczne, sale konferencyjne, centra dydaktyczno-szkoleniowe oraz obiekty turystyki, rekreacji.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość zachowania, rozbudowy i budowy budynków; Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub zarówno budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8,0m od drogi biegnącej poza granicami planu; - 50,0m od zbiornika wodnego znajdującego się poza granicami planu.
b)	Parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 25%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 65%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,35, -minimalna powierzchnia zabudowy 0,1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	-10,0m, w tym: -9,0m dla budynków mieszkalnych i usługowych, - 6,0m dla budynków gospodarczych i garażowych, - 4,0m dla obiektów małej architektury.
d)	Geometria dachów	Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°. W przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych. Dopuszcza się dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
b)	Minimalne powierzchnie działek	-1500m², -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
c)	Minimalne fronty działek	20,0m
d)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi powiatowej znajdującej się poza granicami planu, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 21; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów MN/U.

§ 32.

Oznaczenie terenu	1MN
Powierzchnia	1,60ha

1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość zachowania, rozbudowy i budowy budynków. Ustala się zasadę lokalizacji na działce budowlanej tylko 1 budynku mieszkalnego. Ustala się możliwość lokalizowania domów letniskowych i całorocznych.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6,0m od części drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem 1KDDp.
b)	Parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki- max. 15%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 70%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,4, -minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 10,0m, w tym: - 9,0m dla budynków mieszkalnych, - 6,0m dla budynków gospodarczych i garażowych, - 4,0m dla obiektów małej architektury.
d)	Geometria dachów	Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych. W przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku. Dopuszcza się dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°;
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
b)	Minimalne powierzchnie działek	- 2000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
c)	Minimalne fronty działek	20,0m
d)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z części istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 1KDDp, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 21; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów MN.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1-2R/Z
Powierzchnia		1,20ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze – tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych; Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, -ciągi pieszo – rowerowe, ścieżki spacerowe,
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	

		-obiekty małej architektury, - urządzenia komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenu – w tym dojazdy związane z utrzymaniem i użytkowaniem terenów zieleni;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: -zakaz zabudowy budynkami, -zachowanie zadrzewień śródpolnych;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 4,0m dla obiektów małej architektury.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1WS
Powierzchnia		0,06ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren wód powierzchniowych śródlądowych – istniejący rów melioracyjny.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie istniejącego rowu melioracyjnego z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1KDDp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi wewnętrznej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	- 6,0m dla terenu części drogi oznaczonej w planie symbolem 1KDDp;
2)	-teren obejmuje realizację elementów drogi tj. jezdni, chodnik, pobocze i odwodnienie oraz urządzenia z nią związane, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, -ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5.0 x 5.0m określone na rysunku planu.	

DZIAŁ III.

Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 36. Traci moc uchwała:Uchwała Nr 10/XXXIII/06 Rady Gminy Wiskitki z dnia 27 kwietnia 2006r.

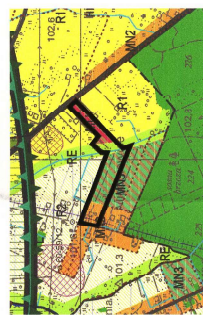
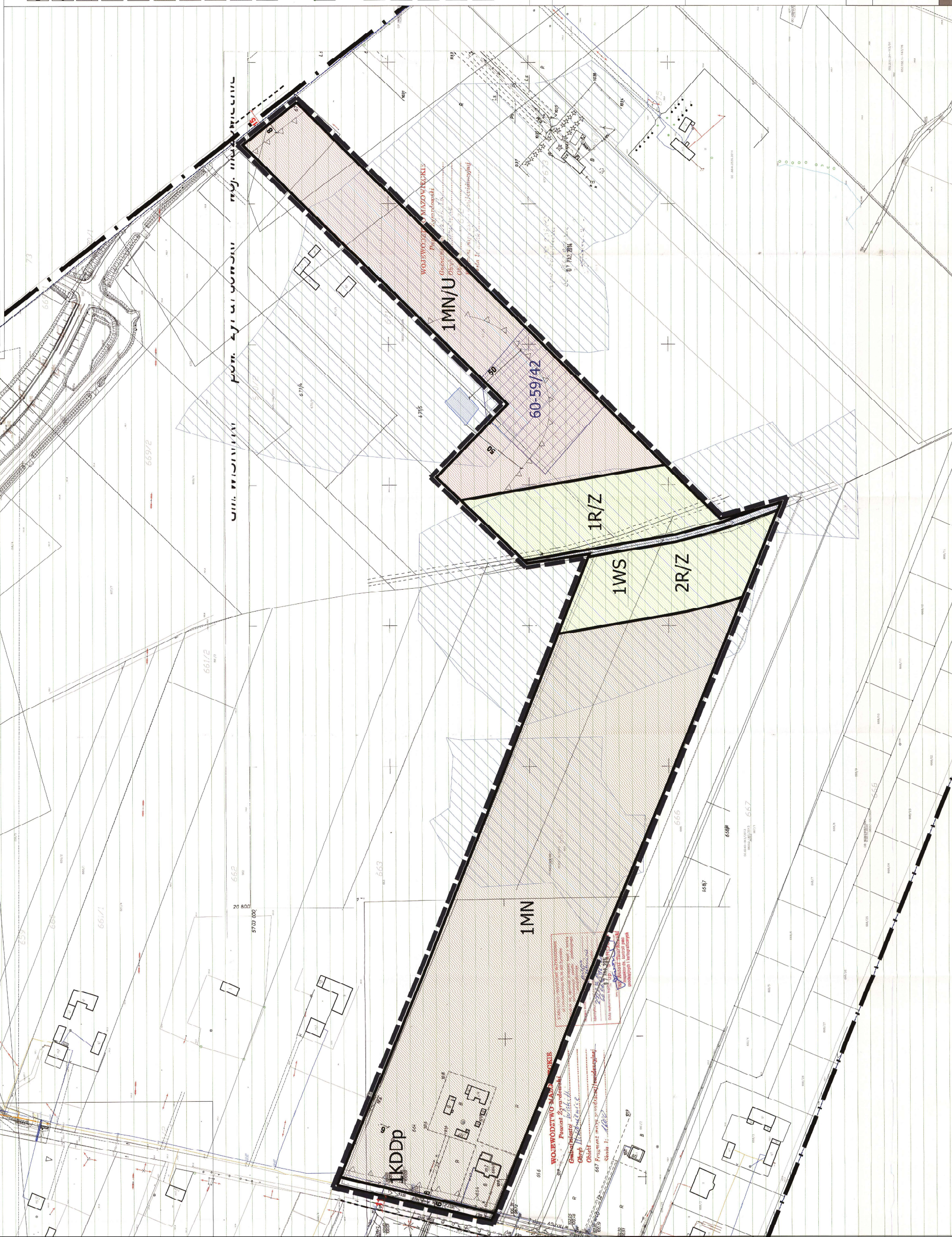
§ 37. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiskitki.

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

§ 39. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiskitki.

PRZEWODNICZĄCY RADY

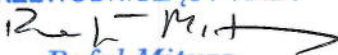
Rafał Mitura



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr 55/XLVI/18
Rady Gminy Wiskitki
z dnia 20 sierpnia 2018 r.

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISKITKI OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI MIEDNIEWICE.

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		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wiskitki załącznik do Uchwały Nr 55/XLVI/18 z dnia 20 sierpnia 2018r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

PRZEWODNICZĄCY RADY

 Rafał Mitura

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne / poszerzenie dróg/;

Obsługę komunikacyjną terenu stanowić będzie droga gminna, której część znajduje się w granicach planu i oznaczona jest symbolem 1KDDp oraz droga powiatowa nr 4703W (relacji Miedniewice – Franciszków).

W granicach opracowania planu wyznacza się teren komunikacji – oznaczony symbolem 1KDDp jako teren poszerzenia drogi gminnej, klasy dojazdowej, który będzie podlegał wykupowi. Proces wydzielenia niniejszego poszerzenia odbywa się zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

- budowa drogi (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie drogi)

Budowa drogi realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym w zakresie dróg uchwalanym przez Radę Gminy Wiskitki.

Środki finansowe na budowę drogi pochodzić będą z budżetu gminy oraz istnieje możliwość współfinansowania ze środków funduszy UE, o które gmina każdorazowo występuje.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi i Kanalizacja:

Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć i gminnej sieci wodociągowej. Natomiast odprowadzanie ścieków bytowych ustala do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych.

W granicach planu występuje sieć wodociągowa. Teren zaopatrywany jest w wodę z istniejącej sieci wodociągowej Ø110 w gminie Wiskitki.

W granicach planu nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej. Najbliższa sieć kanalizacyjna zlokalizowana jest w drodze krajowej nr 50 w miejscowości Cyganka. Wobec powyższych należy przewidzieć rozbudowę sieci kanalizacyjnej sanitarnej.

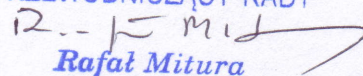
Budowa sieci kanalizacyjnej, a także sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Wiskitki, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej. Środki finansowe na budowę kanalizacji oraz wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki Funduszy UE, NFOŚ i WFOŚ.

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH

Rozbudowa oraz budowa sieci elektrycznych, telekomunikacyjnych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Rafał Mitura