

**UCHWAŁA NR 57/XLVI/18
RADY GMINY WISKITKI**

z dnia 20 sierpnia 2018 r.

**W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WISKITKI W OBSZARZE DZIAŁEK O NR EW.: 512, 517/1, 517/2, 521/2,
547 W MIEDNIEWICACH**

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 39/IX/15 z dnia 24 czerwca 2015r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 39/XVIII/12 z dnia 19 września 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki w obszarze działek o nr ew.: 512, 517/1, 517/2, 521/2, 547 w Miedniewicach 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 2014 roku), Rada Gminy Wiskitki uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki w obszarze działek o nr ew.: 512, 517/1, 517/2, 521/2, 547 w Miedniewicach zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje działki o nr ew.: 512, 517/1, 517/2, 521/2, 547 w Miedniewicach w gminie Wiskitki, położony na zachód od miejscowości Wiskitki i na północ od autostrady A2, o łącznej powierzchni 2,72ha.

2. Granica obszaru planu wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu.

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 uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - b) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:
 - granica i obszar Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - c) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu;
 - d) 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.

2. 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.

3. 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;
- 2) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze działek o nr ew.: 512, 517/1, 517/2, 521/2, 547 w Miedniewicach 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 wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – 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 m.in. usługi takie jak: usługi działalności biurowej, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieki społecznej, usługi drobne (gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi krawieckie, szewskie, tapicerskie, weterynaryjne itp.), obiekty handlowe i gastronomiczne, a także pozostałe usługi, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury);
- 10) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 11) **maksymalnej intensywności zabudowy** - *nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;*¹⁾
- 12) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
- 13) **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;

¹⁾ Rozstrzygnięciem nadzorczym nr: WNP-I.4131.138.2018.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 września 2018r. stwierdzono nieważność uchwały w zakresie ustaleń § 5 ust. 1 pkt 11 uchwały.

14) **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.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

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.

§ 7. 1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 niniejszej uchwały.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

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

1-2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
1KDD	teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej;
1KDDp	teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej;

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. 1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla terenu istniejącej drogi gminnej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD, linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do 10.0m;
 - b) dla terenu poszerzenia istniejącej drogi gminnej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDDp, linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do 10.0m (szerokość w granicy opracowania zmienna do 2.5m);
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny MN wyznacza rysunek planu.

§ 10. 1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 11. 1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej;
- 2) W przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;

- 3) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 4) 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).

§ 12. 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 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału

§ 13. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

Rozdział 4.

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

§ 14. 1. Obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu - wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Rozporządzeniem zmieniającym rozporządzenie w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacji winna być zgodna z przepisami ustawy z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

§ 15. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;

2. Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) kolidujących z rowami wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego.

§ 16. W zakresie ochrony powietrza:

1. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

2. Ustala się wykorzystanie jako czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego i innych.

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

- 1) W obszarze opracowania występuje prawna forma ochrony przyrody – Bolimowsko – Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Rozporządzeniem zmieniającym rozporządzenie w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 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.

§ 18. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Tereny określone w planie symbolami MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy wskazywać w zależności od ich przeznaczenia: MN jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i z normami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 19. 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 5.

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 Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu - wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Rozporządzeniem zmieniającym rozporządzenie w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze i tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 6.

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 istniejącą drogę gminną, znajdującą się w granicach planu.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że obszar planu powiązany jest poprzez układ dróg – drogę gminną i drogę powiatową (4703W) na południe do wiaduktu WD – 274, a na północ z centrum wsi Miedniewice.

3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe, a w przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej 3 miejsca postojowe.
- 2) Ustala się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla samochodów osobowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

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 SN i NN;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci NN wzdłuż projektowanych 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.: nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (tj.: gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii i inne), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 28. 1. Zasady usuwania odpadów:

- 1) 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 8.

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 9.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uchwaleniem planu:

§ 30. 1. dla terenu o symbolu MN – 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		1-2MN
Powierzchnia		2,57ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, 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. 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	- zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - 8.0m od drogi gminnej oznaczonej w planie symbolem 1KDD i 1KDDp, - 20.0m od zbiornika wodnego znajdującego się poza granicami planu, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	Parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki- max. 30%, -powierzchnia biologicznie czynna <i>na działce</i> ²⁾ – co najmniej 60%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0.4, -minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	Wysokość zabudowy	max.10,0m, w tym: - mieszkalnych jednorodzinnych: ▪maksymalna wysokość – 10.0m; - gospodarczych i garaży na samochody osobowe: ▪maksymalna wysokość - 6.0m;
d)	Geometria dachów	Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°. Dopuszcza się dachy mansardowe (nachylenie połaci dachowych od 20° do 60°). 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.

²⁾Rozstrzygnięciem nadzorczym nr: WNP-I.4131.138.2018.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 września 2018r. stwierdzono nieważność w zakresie ustaleń § 31 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret drugi uchwały w zakresie sformułowania: "(...) na działce (...)".

3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
b)	Minimalne powierzchnie działek	- 1000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	Minimalne fronty działek	20,0m
d)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1000m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi dojazdowej znajdującej się w granicach planu, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce; w przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych, zgodnie z § 22.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	-10,0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDD;
2)	-teren drogi powiatowej obejmuje realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdnia, chodnik, odwodnienie, ewentualnie ścieżka rowerowa i 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. 5.0mx5.0m lub 10.0m x10.0m określonych na rysunku planu.	

§ 33.

Oznaczenie terenu		1KDDp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	-2,5m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDDp w granicach planu, całkowita szerokość drogi 15,0m;
2)	-teren drogi powiatowej obejmuje realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdnia, chodnik, odwodnienie, ewentualnie ścieżka rowerowa i 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. 5.0mx5.0m lub 10.0m x10.0m określonych na rysunku planu.	

DZIAŁ III.

Rozdział 1.

Przepisy końcowe

§ 34. Traci moc uchwała:

- Uchwała Nr 10/XXXIII/06 Rady Gminy Wiskitki z dnia 27 kwietnia 2006r.

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Rafał Mitura



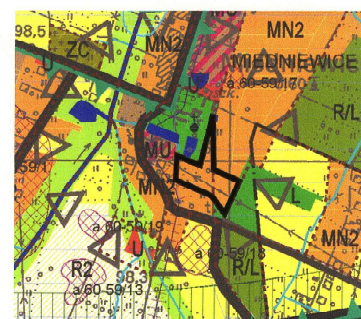
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISKITKI OBEJMUJĄCY
FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI MIEDNIEWICE
Rysunek Planu załącznik nr 1 do Uchwały Nr 57/XLVI/18 Rady Gminy WISKITKI
z dnia 20 sierpnia 2018r.

skala 1:1000

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE
Powiat Żyrardowski
Gmina (miasto) Wiskitki
Obiekt Miedniewice
Obiekt
Przebieg mapy zasadniczej/ewidencyjnej
Skala 1:1000

STAROSTWO POWIATOWE W ŻYRARDOWIE
ul. Limanowskiego 85-030 Żyrardów
świadczą się zgodność niniejszej mapy z treścią
materiału planistycznego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego.
Nazwa materiału: mapa
zawieszona
Identyfikator mapy: 046 036 04
04 6012 04 04
Data wykonania kopii: 07 PAZ 2014
Zmiana: 1
Antoni Furmanowski
Inżynier ds. kontroli prac
geodezyjnych i kartograficznych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WISKITKI



- granica opracowania planu miejscowego
- MU obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowo – usługowej, drobnej, wytwórczości
 - MN2 obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
 - L obszary lasów
 - R/L obszary rolne z możliwością zalesień
 - RE obszary korytarzy ekologicznych, użytków zielonych i lasów wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu
 - lokalne ośrodki rozwoju – centra wsi

OZNACZENIA BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 19 wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW – OKREŚLONE NUMEREM I SYMBELEM LITEROWYM

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej
- KDDp teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU

- tereny zmeliorowane
- granica i obszar Bolimowsko – Radziejewickiego z doliną środkowej Rawy Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granica miejscowości
- oś drogi

PRZEWODNICZĄCY RADY
Rafał Mitura

skala liniowa
0 10m 50m 100m

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE
mgr inż. arch. Ewa Grzesiak upr. arch. nr WA 283
mgr inż. J. Jędrzejak
mgr inż. arch. Krystyna Sobolewska Puchala

SIERPIEŃ 2018

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr 57/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 DOTYCZĄCEGO DZIAŁKI NR EW. 512, 517/1, 517/2, 547, 521/2 W MIEDNIEWICACH.

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 57/XLVI/18 z dnia 20 sierpnia 2018r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

PRZEWODNICZĄCY RADY
12-15 m. 1
Rafał Mitura

**ROZSTRZYGNIECIE 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 łącząca się z drogą powiatową nr 4703W na południe do wiaduktu WD – 274, a na północ do centrum wsi Miedniewice.

W granicach opracowania planu wyznacza się tereny komunikacji – oznaczone symbolem 1KDD jako teren drogi publicznej, klasy dojazdowej oraz poszerzenia drogi gminnej, klasy dojazdowej oznaczone symbolem 1KDDp.

Droga oznaczona symbolem 1KDD jest to grunt drogi gminnej, który nie będzie podlegał wykupowi. Proces wydzielenia niniejszej drogi odbył się już przy podziałach nieruchomości dokonywanych z urzędu zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr 10/XXXIII/06 z dnia 27 kwietnia 2006r.

Wykupowi podlegać będzie poszerzenie drogi oznaczone symbolem 1KDDp.

- 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