

B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

I. STRATEGICZNY CEL ROZWOJU GMINY WISKITKI

Nadrzędnym celem rozwoju gminy zapisanym w Strategii rozwoju gminy Wiskitki jest:

stworzenie warunków do rozwoju gospodarczego gminy poprzez aktywizację funkcji gospodarczych, uwzględnienie atutu położenia oraz potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego.

Zadaniem studium jest dostosowanie struktury przestrzennej do celów założonych w Strategii rozwoju gminy. Jako główny cel polityki przestrzennej gminy studium zakłada:

Stworzenie warunków dla wielofunkcyjnego rozwoju gminy, przy zachowaniu niezbędnego komfortu przestrzennego, wartości kulturowych i przyrodniczych, prowadzącego do polepszenia standardu życia lokalnej społeczności.

Realizacja powyższych zamierzeń będzie prowadzona przez następujące działania:

- wyznaczenie obszarów zapewniających rozwój gospodarczy gminy Wiskitki, w tym wytworzenie stref rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku działalności gospodarczej w rejonie węzła komunikacyjnego „Wiskitki” autostrady A2 oraz w sąsiedztwie autostrady w miejscowościach Wiskitki, Morgi, Starowiskitki, Nowy Drzewicz, Cyganka,
- zachowanie i ochronę przestrzeni produkcji rolniczej w szczególności w kompleksach żyznych gleb (gruntów II, III i IV klasy bonitacyjnej),
- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju przedsiębiorczości wśród lokalnej społeczności oraz pozyskania inwestorów zewnętrznych,
- stworzenie warunków dla rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy,
- rozwój układu komunikacyjnego,
- stworzenie warunków dla poprawy jakości środowiska przyrodniczego,
- ochronę i eksponowanie wartości zabytkowych,
- zagospodarowanie terenów w oparciu o ład przestrzenny i zrównoważony rozwój,
- rozwój agroturystyki, turystyki weekendowej na terenach ciekawych przyrodniczo i krajobrazowo,
- zaspokojenie potrzeb społecznych.



II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISKITKI.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia zawarte w tej części niniejszego dokumentu wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego, określają lokalne zasady zagospodarowania i zabudowy obszarów gminy, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenu co powinno być dokładniej określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W studium zostały określone kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów, zostały podane generalne zasady przeznaczenia terenów, które obowiązują gminę. Studium zawiera również elementy postulowane i zalecane, nieobowiązkowe, które warto wprowadzić, a których realizacja i przestrzeganie pomoże właściwie określać i realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z łądem przestrzennym, poszanowaniem i zachowaniem wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Kierunki struktury przestrzennej gminy Wiskitki, rozumieć należy jako wzajemne realcje podstawowych elementów składowych gminy wynikające z uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych. Wyznaczając główne kierunki rozwoju za podstawę działań przyjmuje się zrównoważony rozwój definiowany obowiązującym prawem jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Ważnym elementem ustalania kierunków rozwoju gminy Wiskitki jest również ustawowa zasada ładu przestrzennego rozumiana jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Rozwój gminy polegający na wzroście jakościowym i ilościowym dotyczy zarówno terenów zainwestowanych poprzez ich rozbudowę i modernizację jak i niezainwestowanych poprzez zachowanie bądź wprowadzenie nowych form zagospodarowania utrzymujących i chroniących poszczególne tereny wolne od zainwestowania.

Planowany rozwój gminy Wiskitki opiera się zarówno o rozwój historycznie ukształtowanych struktur przestrzennych poszczególnych terenów gminy Wiskitki jak i o nowoplanowane tereny rozwojowe wokół nowopowstających dużych inwestycji z zakresu komunikacji w szczególności nowowybudowanego węzła autostradowego i krzyżującej się z nim drogi krajowej nr 50 - dużej obwodnicy Warszawy dla ruchu towarowego.

Tereny wokół węzła autostradowego i skrzyżowania drogi krajowej nr 50 są strategicznym miejscem przyszłego rozwoju gospodarczego z zakresu logistyki, przemysłu, produkcji oraz obsługi podróży, gminy Wiskitki.

Równie ważnym elementem rozwoju gminy Wiskitki będzie zachowanie i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej w północnej części gminy (część gminy na północ od autostrady A2).

Duże szanse rozwoju i atrakcyjności gminy daje w południowej części położenie jej w obszarach o dużych walorach przyrodniczych. Walory środowiska przyrodniczego stanowią podstawę rozwoju turystyczno - rekreacyjnego.

Celem opracowania Studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.



1. STRUKTURA PRZESTRZENNA

Gmina Wiskitki położona jest w obszarze metropolitalnym Warszawy, na przecięciu dwóch ważnych szlaków komunikacyjnych – drogi krajowej nr 50 i autostrady A2, która stanowi wypełnienie paneuropejskiego korytarza transportowego nr 2. Ponadto przez gminę przebiega linia kolei osobowej Warszawa – Łódź z dwoma przystankami osobowymi. Gmina położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie aglomeracji Warszawskiej w strefie jej dużych wpływów oraz w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Żyrardów, których silne oddziaływanie w dużej mierze decyduje o kierunku rozwoju gminy.

Jednocześnie położenie w strefie bardzo dobrych kompleksów gleb w tej części Mazowsza determinuje północną część gminy do utrzymania i rozwoju funkcji rolniczej. Ustala się utrzymanie funkcji miejscowości Wiskitki w strukturze sieci osadniczej jako lokalnego ośrodka administracyjno - usługowego.

W rejonie węzła autostradowego wyznacza się strefę aktywności gospodarczej związanej głównie z logistką, produkcją, obsługą pasażerską i usługami użyteczności publicznej.

Rozwój przestrzenny gminy powinien zostać oparty o następujące, podstawowe elementy:

- układ głównych tras komunikacyjnych: autostradę A2 z węzłem autostradowym w Wiskitkach i drogę krajową nr 50,
- lokalizację stref aktywizacji gospodarczej w otoczeniu węzła komunikacyjnego Wiskitki i miejscowości Wiskitki, Starowiskitki,
- wyeksponowanie wartości Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Bolimowsko - Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- intensyfikację rolnictwa w północnej części gminy,
- kształtowanie lokalnych ośrodków rozwoju tzw. „centrów wsi” i koncentrację nowej zabudowy w ich otoczeniu oraz rozwój funkcji mieszkalnej wzdłuż linii kolejowej Warszawa – Łódź oraz w sąsiedztwie miasta Żyrardów.

2. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY

Studium tworzone jest w celu określenia polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy.

W studium określa się w szczególności:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej oraz obszary przestrzeni publicznej;



- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
- 17) jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

2.1. POLITYKA OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH I KRAJOBRAZOWYCH

Jednym z celów wyznaczonych do realizacji jest poprawa i ochrona warunków funkcjonowania środowiska przyrodniczego poprzez:

- ochronę walorów przyrodniczych, prowadzących do utrzymania i przywracania do stanu właściwego oraz wzbogacenia różnorodności biologicznej terenów,
- ograniczenie zmian w zagospodarowaniu w rejonach prawnie chronionych,
- poprawę standardów środowiska oraz zapobieganie lub ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko m.in. przez wspieranie działań w zakresie proekologicznych systemów grzewczych,
- dbałość o zachowanie powiązań ekologicznych w obszarze gminy,
- objęcie systemem kanalizacji sanitarnej obszarów zabudowanych (zurbanizowanych) gminy,
- przestrzeganie wymagań ochrony środowiska związanych z eksploatacją i budową głównych szlaków komunikacyjnych,
- zwiększenie lesistości i ochronę systemu powiązań przyrodniczych,
- zachowanie istniejących cennych zbiorowisk roślinnych o dużym stopniu naturalności, ochrona terenów bagiennych
- zachowanie i ochronę istniejących oraz budowę nowych zbiorników małej renencji,
- pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu użytków leśnych.

Postuluje się również ochronę środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez ograniczanie obudowy cieków powierzchniowych i naturalnych zbiorników wodnych, zwłaszcza w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, a dla działek budowlanych przyległych do lasów i wód postuluje się wprowadzenie (na etapie planów miejscowych) szczególnych ustaleń dotyczących odległości i form ogrodzenia w takim sąsiedztwie, wielkości powierzchni biologicznie czynnej i jej rozmieszczenia, odległości i form zabudowy. Do krajobrazu rolniczego dopuszcza się wprowadzenie zgrupowań obiektów wysokich – wież elektrowni wiatrowych, tylko w wyznaczonym w studium obszarze produkcji energii w oparciu o farmy wiatrowe w rejonie wsi Wola Miedniewska (obszar wyznaczony na bazie już istniejącego zagospodarowania).



2.1.1. Obszary chronione

Studium zakłada ochronę istniejących na terenie gminy Wiskitki obszarów i obiektów chronionych oraz ich sąsiedztwa (Bolimowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną oraz Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu).

Realna ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu polegać powinna na podporządkowaniu gospodarki przestrzennej na tych terenach zasadom określonym odpowiednio:

- dla Bolimowskiego Parku Krajobrazowego - w Rozporządzeniu nr 9 z dnia 4 kwietnia 2005r. w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego (Dz. U. woj. maz. Nr 75 poz. 1978) oraz Rozporządzeniu nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.
- dla Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu - w Rozporządzeniu nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006r. w sprawie Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną Środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.U. Woj. Maz. z dnia 6 września 2006r. nr 178, poz. 6936) oraz Rozporządzeniu Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Studium w celu ochrony terenów parku krajobrazowego oraz obszaru chronionego krajobrazu ustala inne – proekologiczne, w stosunku do obszarów nie objętych prawną ochroną, a w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego zgodne z Planem Ochrony BPK – parametry zabudowy na terenach przewidzianych w tych obszarach do zabudowy oraz zaleca zachowanie właściwych proporcji pomiędzy obszarami biologicznie czynnymi oraz terenami zainwestowanymi, ograniczanie rozpraszania zabudowy oraz strefowanie intensywności zabudowy.

Należy dążyć do koncentrycznego lub ulicowego grupowania zabudowy mieszkaniowej, szczególnie poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Zgodnie z obowiązującym Planem Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego wprowadza się zakaz realizacji nowych budynków w pasie szerokości 25m od granicy lasów państwowych. Ustalenie nie dotyczy gruntów rolnych i leśnych, dla których uzyskano zgodę właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.

Główne kierunki ochrony obszarów przyrodniczych w granicach parku krajobrazowego oraz obszaru chronionego krajobrazu to:

- ochrona wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
- poprawa stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego we wszystkich jego elementach,
- zakaz prowadzenia działalności mogącej pogorszyć stan środowiska naturalnego,
- zakaz zalesiania śródlesnych polan, dolin rzek i muraw napiaskowych.

Studium zakłada również ochronę występujących na terenie gminy pomników przyrody zgodnie z Rozporządzeniem nr 26 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu żyrardowskiego. Celem ochrony pomników przyrody jest zachowanie ich wartości przyrodniczych, krajobrazowych, naukowych, kulturowych i historycznych poprzez ich ochronę w granicach lokalizacji. Ochrona drzew pomnikowych w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa.



2.1.2. Korytarze ekologiczne

System powiązań przyrodniczych tworzony przez sieć dolin rzecznych i cieków powierzchniowych, przylegające do nich tereny istniejących zadrzewień, zakrzewień, pastwisk, łąk oraz istniejących śródpolnych siedlisk przyrodniczych tworzy korytarze ekologiczne i podlega ochronie ze względu na pełnione funkcje hydrologiczne, klimatyczno-higieniczne, ekologiczne, biologiczne oraz estetyczno-krajobrazowe.

Głównymi korytarzami ekologicznymi w granicach gminy są doliny rzek: Suchej Nidy, Suchej i Pisi. Zasięg korytarzy uwarunkowany jest w szczególności występowaniem terenów zalewowych (rzeka Sucha Nida), które stanowią naturalne rozlewiska rzek oraz ostoje lokalnej fauny. Tereny wokół rzek należy zagospodarować ze szczególną starannością, uwzględniając obudowę biologiczną oraz warunki krajobrazowe. Na etapie sporządzania planów miejscowych, ochrona korytarzy ekologicznych zasilających lokalny system przyrodniczy powinna opierać się na wyłączeniu ich z zainwestowania oraz wprowadzeniu odpowiednich zapisów dot. m.in. odsunięcia ogrodzeń od cieków powierzchniowych, nakazu pozostawienia terenów w dotychczasowym użytkowaniu, ochronie istniejących zadrzewień oraz otwartych powierzchni łąkowych itp.

2.1.3. Lasy i zadrzewienia

Zakłada się ochronę istniejących lasów. Gospodarka leśna na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa prowadzona jest według planów urządzenia lasu zgodnie z zasadami proekologicznej gospodarki leśnej. Ustala się zasadę nie przeznaczania terenów istniejących lasów na cele nieleśne w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego zgodnie z Planem Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Ustalenie nie dotyczy gruntów leśnych, dla których uzyskano zgodę właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne przed dniem wejścia w życie rozporządzenia dot. Planu Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

Zaleca się ograniczanie zmian w zagospodarowaniu stref ekotonowych na styku las – tereny otwarte.

Postuluje się wprowadzanie zalesień (jeśli jest to uzasadnione względami przyrodniczymi i ekonomicznymi) na terenach nieurbanizowanych, gruntach niskich klas gleb, nieprzydatnych dla funkcji rolniczej, na terenach łączących istniejące kompleksy leśne oraz wzdłuż najważniejszych wododziałów. Zalesienia powinny sprzyjać tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy polno – leśnej oraz zwartego systemu przyrodniczego łącznie z innymi obszarami o funkcjach ekologicznych. Zgodnie z Planem ochrony w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego zalesienia gruntów porolnych powinny prowadzić do kształtowania drzewostanów docelowych o składzie gatunkowym zgodnym z siedliskiem oraz preferowane są rodzime gatunki drzew zgodne z naturalnym zasięgiem geograficznym oraz nie dopuszcza się nasadzeń gatunków obcych.

Studium zakłada zachowanie, ochronę i bieżącą konserwację zieleni urządzonej w postaci istniejących parków, zieleńców i skwerów. Zaleca się ochronę i kształtowanie zieleni wysokiej, w szczególności zachowanie istniejących i zakładanie nowych alei i szpalerów drzew oraz uzupełnianie ubytków poprzez nasadzanie nowych drzew spośród gatunków tworzących aleję. Zaleca się wprowadzanie nowej zieleni o funkcji izolacyjnej w obszarach istniejącej i planowanej zabudowy produkcyjno – usługowej, a także formowanie nowych zadrzewień alejowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych.



2.1.4. Warunki aerosanitarne

Przewiduje się zapobieganie oraz ograniczanie wprowadzania emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do środowiska, związanych głównie z ogrzewaniem, poprzez wspieranie działań w zakresie proekologicznych systemów grzewczych czyli wprowadzanie odnawialnych źródeł energii i ich rozwój (energii z biomasy, energii wiatru, energii słońca) lub ekologicznych czynników grzewczych takich jak gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna. W studium wskazuje się obszary produkcji energii w oparciu o farmy wiatrowe w rejonie wsi Wola Miedniewska. Eksploatacja elektrowni wiatrowych nie powoduje emisji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego. Farmy wiatrowe przyczyniają się do obniżenia emisji zanieczyszczeń energetycznych do atmosfery, zmniejszenia ilości odpadów oraz zanieczyszczeń wód. Ewentualny negatywny wpływ na środowisko i warunki życia ludności związany jest m.in. z oddziaływaniami akustycznymi i przysłonięciem terenu. Studium zakłada ochronę terenów wyznaczonych do pełnienia funkcji mieszkaniowych przed w/w negatywnymi oddziaływaniami wskazując obszary produkcji energii w oparciu o farmy wiatrowe na terenach rolniczych w północno-zachodniej części gminy, w rejonie ww. wsi.

W przypadku emisji zanieczyszczeń powodowanych przez prowadzoną działalność gospodarczą studium zakłada modernizację zakładów w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów i norm, a przede wszystkim egzekwowanie przestrzegania obowiązującego prawa. Ponadto, studium postuluje wzmocnienie działań w kierunku wymiany i modernizacji istniejących instalacji, które wprowadzają lub w przypadku awarii mogą wprowadzić związki niebezpieczne do powietrza.

2.1.5. Gleby

Postuluje się racjonalne gospodarowanie zasobami gleb, zachowanie ich wartości przyrodniczych i zapewnienie możliwości ich produkcyjnego wykorzystania. Ustala się ograniczenie w przeznaczaniu na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy II i III. W związku z powyższym część północna gminy, charakteryzująca się dobrymi klasami gleb pozostaje w strefie rozwoju rolnictwa z ograniczonym rozwojem zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ustala się również ochronę gruntów pochodzenia organicznego, występujących głównie w dolinach rzek, zachowując ich dotychczasowe użytkowanie w ramach strefy ekologicznej RE.

Ponadto, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju.

Z analizy uwarunkowań wykonanych na potrzeby niniejszego studium oraz z wyznaczenia w obszarze gminy strefy I ONW ustalono, że południowa część gminy charakteryzuje się niesprzyjającymi warunkami produkcji rolnej, gdzie może dojść do częściowego zaprzestania rolniczego użytkowania ziemi. W granicach gminy na terenach o niskich klasach bonitacyjnych gleb, studium ustala zatem możliwość wprowadzania zalesień oraz usług turystycznych, w tym agroturystyki. Zakłada się dla terenów rolniczych możliwość wprowadzania w istniejącą zabudowę gospodarstw rolnych innych pozarolniczych dziedzin gospodarki tj. szeroko rozumianych usług. Pozarolnicza aktywność gospodarcza stanowić może alternatywne źródło utrzymania dla rolników.

2.1.6. Gospodarka wodna

Zakłada się poprawę jakości zasobów wód gruntowych i powierzchniowych w obszarze gminy poprzez:

- budowę gminnej oczyszczalni ścieków oraz budowę systemu kanalizacji sanitarnej,



- ochronę istniejących terenów bagiennych i podmokłych położonych w sąsiedztwie cieków powierzchniowych stanowiących naturalne pasy ochronne i oczyszczające wody powierzchniowe, przeznaczając te obszary na obszary ciągów ekologicznych z zakazem nowej zabudowy,
- ochronę ujęć wody na Sokulu, Feliksowie i Nowych Kozłowicach.

Ponadto, ustanawia się zakaz zasypywania, osuszania i zanieczyszczania naturalnych zbiorników wodnych. Istniejące w gminie naturalne ciekі powierzchniowe tj. istniejące rzeki należy chronić przed ich przebudową i regulacją oraz zachować ich naturalną obudowę biologiczną. Zabudowania powinny być lokalizowane w odpowiedniej odległości od rowów i rzek określonych we właściwych wytycznych i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Należy dążyć do ograniczenia lokalizacji budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od górnej krawędzi koryta naturalnych cieków i zbiorników wodnych. Dopuszcza się natomiast przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego oraz fragmentaryczne zastąpienie ich kanalizacją odwadniającą z odprowadzeniem wód do odbiorników tj. cieków i zbiorników małej retencji w szczególności na terenach intensywnej zabudowy.

Wszelkie działania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią powinny być prowadzone w oparciu o przepisy Prawa Wodnego. Ww. obszary wskazuje się jako tereny bez prawa zabudowy, zagospodarowanie ww. terenów powinno odbywać się zgodnie z Prawem Wodnym. Tereny te winny być pozostawione jako tereny rolne - łąki, pastwiska, które okresowo mogą być podtapiane.

Należy prowadzić racjonalną gospodarkę wodną pozwalającą na ograniczenie zużycia wody. Zakłada się działania zapobiegające ponad normatywnym poborom wód.

Zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych oraz nieoczyszczonych wód deszczowych do cieków powierzchniowych oraz rowów. Wprowadza się obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków technologicznych i wód deszczowych w granicach działki przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej lub innego odbiornika. Przede wszystkim działania zapobiegawcze zanieczyszczaniu wód powinny polegać na egzekwowaniu przestrzegania przepisów sanitarnych przez inwestorów i zakłady produkcyjne. W przypadku dopuszczenia lokalizowania dużych powierzchni szczelnych, które mogą być zanieczyszczone, jak również lokalizowania innych inwestycji na terenach wysokiego zagrożenia wód podziemnych należy stosować urządzenia zabezpieczające przed przedostaniem się zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych.

Ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych kanalizacją gminną. W rejonach, które nie są wyposażone w kanalizację sanitarną, do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni.

Zakazuje się wprowadzania inwestycji mogących zaburzyć stosunki wodne, a przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę nowego zagospodarowania terenu uwzględniając obecny system prawa. W przypadku lokalizacji obiektów o dużych powierzchniach szczelnych należy zwrócić szczególną uwagę na zachowanie właściwych stosunków gruntowo – wodnych na terenach sąsiednich i odprowadzenie wód opadowych z zachowaniem lokalnej retencji w obrębie własności terenu.

2.1.7. Gospodarka odpadami

Nadrzędnym celem polityki w zakresie gospodarki odpadami jest zapobieganie powstaniu odpadów poprzez rozwiązywanie problemu odpadów „u źródła”, odzyskiwanie surowców i ponowne wykorzystanie odpadów oraz bezpieczne dla środowiska końcowe unieszkodliwianie odpadów niewykorzystanych.



W gminie Wiskitki projektuje się stworzenie zorganizowanego systemu gospodarki odpadami polegającego na odbieraniu i właściwym zagospodarowaniu odpadów przez przedsiębiorców, którzy uzyskali wpis do rejestru działalności regulowanej a wybór ich nastąpił w przeprowadzonym przetargu zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych. System gospodarki odpadami oparty będzie o Regionalne instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych.

Gmina Wiskitki znajduje się w regionie Warszawskim, w którym zostały wskazane regionalne instalacje. W ramach zakładów zagospodarowania odpadów w regionie warszawskim zostały wskazane instalacje:

- do mechaniczno-biologicznego i termicznego przekształcania zmieszanych odpadów komunalnych i pozostałości z sortowni,
- składowania przetworzonych zmieszanych odpadów komunalnych,
- kompostowania odpadów zielonych (wskazano instalacje zastępcze),
- sortowania zmieszanych odpadów komunalnych poszczególnych frakcji zbieranych selektywnie (wskazano instalacje zastępcze),
- instalacje do zastępczej obsługi regionu Warszawskiego składowanie i mechaniczno - biologiczne przetwarzanie.

Zakłada się, że w przypadku braku instalacji regionalnej lub jej awarii, odpady zbierane z terenu gmin wchodzących w skład regionu warszawskiego, powinny być przekazywane do instalacji przewidzianej do zastępczej obsługi tego regionu.

Prowadzenie w odpowiedni sposób zbiórki i transportu odpadów komunalnych stanowić będzie realizację postawionych celów w zakresie odzysku i recyklingu. Osiągnięcie zakładanych efektów zależeć będzie od funkcjonowania systemu selektywnego gromadzenia odpadów o określonych frakcjach, przede wszystkim odpadów zielonych z ogródków i parków, papieru i tektury (w tym opakowań, gazet, czasopism itd.), odpadów opakowaniowych ze szkła (w podziale na szkło bezbarwne i kolorowe), tworzyw sztucznych i metali, zużytych baterii i akumulatorów, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, przeterminowanych leków, chemikaliów (farb, rozpuszczalników, olejów odpadowych itd.), mebli i innych odpadów wielkogabarytowych, odpadów budowlano-remontowych.

Ponadto zakłada się, że gmina zapewni wszystkim mieszkańcom dostęp do odpowiednio oznakowanych kontenerów, pojemników i worków zarówno w przypadku zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i terenów wiejskich w ramach objęcia terenu całego województwa systemem selektywnej zbiórki odpadów.

Oczekiwane efekty z zakresu gospodarki odpadami zostaną osiągnięte dzięki podnoszeniu świadomości ekologicznej oraz informacji o prawidłowych sposobach selektywnego zbierania odpadów, poprzez organizowanie akcji i kampanii ekologicznych.

Zapewnienie warunków funkcjonowania systemu selektywnego zbierania i odbierania odpadów komunalnych jest podstawowym obowiązkiem gminy po uprzednim zdeklarowaniu się mieszkańców co do sposobu zbierania odpadów.

W obrębie wyznaczonych stref aktywności gospodarczej należy wyznaczyć miejsca, gdzie będzie odbywać się segregacja i magazynowanie odpadów przed wywozem, w celu ich przetworzenia i utylizacji. Wyznaczone miejsca winny być lokalizowane w obrębie poszczególnych działek lub zbiorcze w obszarze całego terenu.

2.2. ZASADY OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH

Studium zakłada kształtowanie harmonijnego, tradycyjnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem uwarunkowań i tradycji historycznych oraz regionalnych, a na obszarach krajobrazu zdegradowanego rewaloryzację tych terenów.

Ustala się ochronę istniejących zabytków na terenie gminy Wiskitki. Ochroną objęte są:

- zabytki archeologiczne,
- zabytki wpisane do rejestru zabytków,
- zabytki będące w ewidencji konserwatorskiej,
- tereny o wysokich walorach kulturowo – krajobrazowych.



Istnieje również potrzeba ustalenia ochrony historycznego układu urbanistycznego centrum Wiskitek oraz rozszerzenie zakresu ochrony konserwatorskiej wartości zabytkowych zachowanego zagospodarowania obszaru historycznego Guzowa (wartości widokowe) poprzez wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zakres stref powinien zostać ustalony w oparciu o szczegółowe analizy.

Wyeksponowanie i podkreślenie założenia pałacowo - parkowego oraz układu ruralistycznego Guzowa, który jest najcenniejszym zabytkiem Gminy Wiskitki uznaje się za ważny cel polityki gminy w zakresie wartości kulturowych. Zagospodarowanie Guzowa i ochrona jego założenia urbanistycznego winno znaleźć odzwierciedlenie w uchwalonym planie miejscowym. Postuluje się ograniczenie wprowadzania w układ zabudowy Guzowa obiektów dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem.

Postuluje się również ochronę wartości kulturowych poprzez właściwe kształtowanie centrów wsi, które powinny być kształtowane w sposób eksponujący i waloryzujący istniejące tam obiekty i przestrzenne układy zabytkowe, jak również obiekty i układy przestrzenne wartościowe, choć nie będące zabytkami.

Ochrona zabytków polega na:

- Dla zabytków archeologicznych w planach miejscowych należy przewidzieć strefy ochrony konserwatorskiej, na obszarze których ustalane będą działania zapobiegające zniszczeniu zabytków bądź umożliwiające ich zbadanie i przeznaczenie terenu pod inwestycje.
- Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków należy zadbać o należyłą ochronę i eksponowanie wartości zabytkowych obiektów oraz użytkowanie ich w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami. Jak również poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenie w niej zasad ochrony ekspozycji zabytków, tj. przy lokalizacji nowych budynków, należy ustalić ich wysokość i kolorystykę elewacji oraz dachów, a także postuluje się ustalenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy od granic parków zabytkowych, z pozostawieniem co najmniej jednej ze stron parku nieobudowanej, a określenie tej odległości w każdym przypadku powinno być przedmiotem szczegółowych ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły zabudowy przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Wszelka działalność inwestycyjna powinna uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i funkcjonalne. Należy ustalić lokalizację możliwych nasadzeń roślinności oraz ich rodzaj.
- Postuluje się wprowadzenie zasady, że dokonywanie zmian zagospodarowania przestrzennego w strefach ochrony krajobrazowej parków będzie możliwe jedynie na podstawie planów miejscowych.
- Dla obiektów będących w ewidencji konserwatorskiej należy w planach ustalić zasady lokalizowania nowych obiektów w sąsiedztwie zabytków i formę architektoniczną nowych budynków (kolorystyka, gabaryty, w tym wysokość, poziom parteru) oraz określić zasady i zakres ich ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Dla terenów o cennych wartościach kulturowych poza ochroną obiektów zabytkowych należy również chronić krajobraz, głównie tereny upraw zwane rozłogiem (obejmujące użytki rolne, do których zalicza się obszary pól, łąk, pastwisk i lasów wraz z siecią wód powierzchniowych oraz układem dróg polnych) w celu ekspozycji zabytkowych oraz szczególnie wartościowych niezabudowanych układów przestrzennych.

Działanie związane z eksponowaniem założeń zabytkowych winno być ukierunkowane na stymulowanie współpracy środowisk lokalnych, zachęcanie do rozwijania nowych form aktywności gospodarczych, zwiększenie potencjału turystycznego i kulturalnego gminy.



Podkreślenie znaczenia zabytków gminy Wiskitki, w szczególności w miejscowości Guzów oraz terenów o dużych walorach przyrodniczych, jakimi są tereny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego należy uznać za priorytet działania gminy o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

2.3. KIERUNKI POLITYKI SPOŁECZNEJ GMINY

OSADNICTWO

Postuluje się wzrost ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności zabudowy, a także porządkowanie i sanację istniejącej zabudowy. Należy jednocześnie dążyć do ograniczenia rozpraszania zabudowy poprzez przyjęcie zasady dogęszczania istniejących jednostek osadniczych. Na obszarach o znaczeniu kulturowym preferuje się zabudowę nawiązującą do lokalnych tradycji i otaczającego krajobrazu. Zakłada się rozwój osadnictwa w terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

Ważnym elementem struktury przestrzenno-osadniczej gminy jest miejscowość Wiskitki z terenami bezpośrednio sąsiadującymi. Zakłada się rozwój ośrodka osadniczego ze wskazanymi terenami zabudowy mieszkaniowej i terenami usług.

Ponadto, w obszarze gminy ważnymi ośrodkami subgminnymi są połączone wsie Jesionka i Franciszków, wieś Miedniewice i wieś Guzów. W w/w wsiach planuje się wydzielanie obszarów centrów wsi o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i pełniących funkcje społeczne, usługowe, gospodarcze i kulturowe ze względu na swe położenie i cechy funkcjonalno-przestrzenne. Funkcje i granice centrum miejscowości uszczegółowione powinny zostać na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kształtowanie centrów wsi powinno odbywać się między innymi poprzez odnawianie lub budowę placów, parkingów, chodników, oświetlenia ulicznego. Szybszy rozwój tych obszarów wiejskich będzie możliwy przy udziale środków unijnych. Ośrodki subgminne należy wzbogacać w obiekty użyteczności publicznej, które w przestrzeni i strukturze przestrzennej tych jednostek powinny mieć charakter identyfikatorów przestrzennych.

Szczególnie ważnym terenem do rozwoju funkcji osadniczych są tereny wsi Stare Kozłowice, Nowe Kozłowice i miejscowość Działki łączące strukturę przestrzenną miasta Żyrardowa i miejscowości Wiskitki. Głównym kierunkiem zagospodarowania tego obszaru to tereny o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej. Realizacja zagospodarowania obszaru o dużych walorach kompozycyjno – przestrzennych i nowoczesnej architektury. Struktura obszaru winna być uzupełniona obiektami użyteczności publicznej, obiektami łączności, zdrowia, kultury, obsługi finansowej i biurami.

W zagospodarowaniu obszaru położonego na styku Żyrardowa i Wiskitek należy położyć szczególny nacisk na zapewnienie sprawnych połączeń komunikacyjnych, które w sposób płynny łączą zagospodarowanie tych miejscowości.

INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Przewiduje się adaptację i utrzymanie obiektów infrastruktury społecznej (szkoły, przychodnia zdrowia, tereny sportu i rekreacji) oraz możliwość ich rozbudowy.

Duże znaczenie dla gminy ma zrealizowany zespół sportowy przy gimnazjum w Wiskitkach.

Zakłada się, w miarę potrzeb, możliwość lokalizowania obiektów infrastruktury społecznej w subgminnych ośrodkach osadniczych, a zwłaszcza w centrach wsi.



2.4. KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GMINY

Zakłada się rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej. W dużej części gminy wyznacza się obszary, dla których ustala się wielofunkcyjny rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej o bardzo szerokim wachlarzu usług. W obszarach tych przewiduje się możliwość lokalizowania mikro bądź małych przedsiębiorstw oraz zakładów usługowych różnych branż.

Główne tereny rozwoju wielofunkcyjnej działalności gospodarczej z możliwością lokalizacji produkcji, magazynów, usług komercyjnych, biurowych, gastronomii, obiektów handlowych, zamieszkania zbiorowego zostały wyznaczone w centralnej i wschodniej części gminy w rejonie węzła autostradowego w miejscowościach Wiskitki, Starowiskitki i Morgi, a także w obszarach odległych od terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie korytarzy transportowych (autostrady A2 oraz drogi krajowej nr 50).

Strategicznymi obszarami rozwoju dla gminy są tereny położone w sąsiedztwie węzła autostradowego, w ich obrębie zakłada się przede wszystkim lokalizację zorganizowanej działalności inwestycyjnej, parków technologicznych, zabudowy usługowo – produkcyjnej, obiektów handlowych, biurowych, centr kongresowo – wystawienniczych, zespołów zabudowy usługowej, obiektów zamieszkania zbiorowego itp. W kształtowaniu strategicznych obszarów rozwoju gminy Wiskitki, jakimi są tereny w rejonie węzła autostradowego, powinny towarzyszyć dążenia do kształtowania spójnych założeń urbanistyczno – architektonicznych przy jednoczesnym lub wyprzedzającym uzbrojeniu terenów w infrastrukturę techniczną oraz dążenia do ustalania szczegółowych parametrów, określających wysoką estetyczną jakość przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym, w szczególności atrakcyjne i harmonijne kształtowanie nowej zabudowy usługowej.

W obrębie położonych w sąsiedztwie węzła autostradowego zespołów zabudowy usługowej i produkcyjno – usługowej dopuszcza się lokalizowanie dominant architektonicznych i wysokościowych, których wysokość będzie ustalana indywidualnie na etapie realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wskazuje się również na lokalizację terenów zieleni urządzonej i izolacyjnej.

2.5. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI

Zakłada się rozwój turystyki i rekreacji związanej z walorami krajobrazowymi i kulturowymi gminy w oparciu o znaczne tereny leśne oraz istniejące zbiorniki wodne w Wiskitkach, interesujące widokowo obszary rolno – leśne oraz tradycyjne formy zabudowy wiejskiej i zabytki znajdujące się na obszarze gminy. Rozwój turystyki dotyczy głównie centralnej i południowej części gminy, terenów położonych w obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Bolimowsko-Radziejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Rozwój turystyki powiązany jest z wyznaczaniem szlaków rowerowych.

Bardzo istotnym z punktu rozwoju turystyki jest rozwój już działających gospodarstw agroturystycznych oraz tworzenie dogodnych podstaw dla powstawania nowych.

Na terenie gminy notuje się rozwój gospodarstw, w których prowadzone są stadniny koni. Ze względu na bardzo dogodne położenie zwłaszcza w rejonach prawnie chronionych, teren jest predysponowany do rozwoju takich form turystyki.

Zasoby naturalne gminy, w szczególności walory środowiska przyrodniczego i chroniony krajobraz z uwagi na jego niepowtarzalność stanowią podstawę rozwoju usług turystyczno-rekreacyjnych. Duże kompleksy leśne położone w południowo-zachodniej części gminy sprzyjają rozwojowi turystyki weekendowej.

Poza walorami środowiska przyrodniczego duże znaczenie w rozwoju turystyki odgrywają zabytki znajdujące się zarówno w gminie Wiskitki jak i w całym rejonie. W Guzowie poza układem ruralistycznym istotne znaczenie dla rozwoju turystyki będzie miał powstający w XIX-wiecznym parku krajobrazowym otaczającym zabytkowy Pałac, park muzyczny imieniem Michała Kleofasa Oginskiego. Założenie pałacowo - parkowe już dziś stanowi ważną atrakcję turystyczną terenu, którego głównym elementem jest, jeden z



najładniejszych w Polsce pałaców wybudowany na wzór renesansowych francuskich zamków „znad Loary.”

2.6. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

2.6.1. Transport drogowy

Drogi krajowe

Przez gminę Wiskitki przebiega europejski korytarz transportowy KII: Berlin – Warszawa – Mińsk Białoruski – Moskwa – Niżnyj Nowogorod, którego wypełnienie stanowi zrealizowana autostrada A2 na kierunku Berlin – Warszawa – Mińsk. W miejscowości Wiskitki zlokalizowany jest jeden z węzłów autostradowych: Węzeł Wiskitki.

W ciągu drogi krajowej nr 50 zrealizowana została obwodnica miasta Żyrardowa. Lokalizacja obwodnicy została ustalona decyzją Wojewody Mazowieckiego. Obwodnica Żyrardowa wpada do węzła autostradowego w miejscowości Wiskitki. Obwodnica zrealizowana została z uwagi na uciążliwości i odciążenie z ruchu tranzytowego drogi krajowej nr 50 na odcinku od miejscowości Korytów przez miasto Żyrardów do miejscowości Wiskitki. Stanowi ona obejście Warszawy dla ruchu tranzytowego – ciężkich samochodów ciężarowych. Zarówno wzdłuż autostrady A2 i obwodnicy zlokalizowane są ekrany akustyczne (tam gdzie to konieczne) i projektowana jest zieleń izoacyjna w celu ograniczenia hałasu.

Z uwagi na bezpieczeństwo mieszkańców oraz uciążliwości i odciążenie z ruchu tranzytowego drogi krajowej nr 50 na odcinku od miejscowości Guzów do miejscowości Aleksandrów, ważną sprawą jest przeprowadzenie obwodnicy Guzowa w ciągu drogi krajowej nr 50. Najkorzystniejszym rozwiązaniem byłoby przeprowadzenie ww. obwodnicy przez tereny położone na zachód od centrum Guzowa z uwagi na brak zainwestowania na tym obszarze i nierozdrobnienie własności nieruchomości. Orientacyjny, kierunkowy przebieg ww. obwodnicy wskazano na planszy „Kierunki rozwoju komunikacji”.

Układ dróg krajowych o dużym znaczeniu w transporcie europejskim stwarza duże szanse rozwoju gminy Wiskitki

Drogi wojewódzkie

Zakłada się utrzymanie istniejącej drogi wojewódzkiej nr 719 z dostosowaniem jej do parametrów drogi w klasie głównej.

Drogi powiatowe

Zakłada się utrzymanie i modernizację istniejących dróg powiatowych z dostosowaniem ich do parametrów dróg w poszczególnych klasach. Należy przewidzieć możliwość lokalizowania wzdłuż dróg ścieżek rowerowych, a w terenach intensywnie zurbanizowanych chodników.

Drogi gminne

Dla usprawnienia układu komunikacyjnego gminy Wiskitki, planuje się przebudowę dróg gminnych w miejscowościach: Franciszków, Guzów, Nowy Oryszew, Czerwona Niwa, Różanów, Wiskitki, Jesionka.

Planuje się również budowę oświetlenia ulicznego w miejscowościach: Franciszków, Działki, Jesionka, Popielarnia, Czerwona Niwa, Parcel, Różanów, Antoniew, Kamionka, Guzów Wieś, Guzów Osada, Miedniewice, Łubno, Janówek.

Zakłada się modernizację dróg gminnych polegającą na budowie nawierzchni, chodników i ścieżek rowerowych oraz dostosowanie dróg gminnych do szerokości w liniach rozgraniczających przewidzianych przepisami odrębnymi.

W opracowywanych planach miejscowych należy wyznaczyć wewnętrzne systemy komunikacji oraz tereny parkingów.



2.6.2. Transport kolejowy

Przez Gminę Wiskitki przebiega istniejąca magistralna linia kolejowa nr 1 Warszawa - Katowice.

Studium zakłada utrzymanie i modernizację istniejących urządzeń, szlaków i obiektów kolejowych w pasie terenów kolejowych i poza nimi, jeśli jest to niezbędne dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Realizowana jest przebudowa i modernizacja linii kolejowej nr 1 w granicach gminy, w związku z modernizacją całej linii kolejowej Warszawa – Łódź. Modernizacja obejmuje m.in. dwa istniejące na terenie gminy przystanki osobowe Jesionka i Sucha Żyrardowska i polega na budowie dwóch nowych peronów jednokrawędziowych naprzemianległych na ww. przystankach PKP.

Należałoby wzmocnić działania mające na celu ograniczenie uciążliwości kolei w terenach intensywnej zabudowy mieszkaniowej (wykonanie ekranowania). Od linii kolejowej należy zachować minimalne odległości planowanych inwestycji, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Ze względu na małą ilość przejazdów nad trasą kolejową, co utrudnia prawidłowe i racjonalne funkcjonowanie miejscowości położonych po obu stronach linii kolejowej należy rozważyć możliwość zlokalizowania i budowy nowych bezkolizyjnych przejazdów, które pozwolą lepiej skomunikować tereny nowo urbanizowane, przewidziane do rozwoju w kierunku mieszkaniowo-usługowym. Proponuje się wprowadzenie bezkolizyjnych skrzyżowań układu drogowego (ulice, ciągi piesze) z układami kolejowymi jako wielopoziomowe, co ma służyć przede wszystkim dobremu skomunikowaniu terenu gminy z terenami sąsiednimi.

W granicach gminy Wiskitki planowana jest budowa Linii Kolei Dużych Prędkości Wrocław/Poznań – Łódź – Warszawa. PKP PLK S.A. jest w trakcie wytyczania przebiegu trasy. Ww. kolej planowana jest w północnej części gminy w układzie równoleżnikowym wschód – zachód.

2.6.3. Ścieżki rowerowe

Proponuje się wytyczenie tras rowerowych głównie w strefach aktywności turystyczno – rekreacyjnej. Walory krajobrazowe Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz obszaru chronionego krajobrazu zachęcają do uprawiania tej formy wypoczynku. Rower na obszarach wiejskich jest także tanim i wygodnym środkiem transportu.

W ciągach komunikacyjnych powinny być uwzględnione ścieżki rowerowe umożliwiające dojazd do szkół, ośrodków zdrowia, sklepów i innych usług. Należy zapewnić dodatkowo urządzenia umożliwiające bezpieczne pozostawianie rowerów.

Trasy rowerowe zostały wytyczone głównie w obszarach aktywności rekreacyjno-turystycznej ze względu na walory krajobrazowe, zwłaszcza obszaru krajobrazu chronionego w południowej części gminy, które zachęcają do uprawiania tej formy wypoczynku. Trasy rowerowe wyznaczono również tak, by dotrzeć nimi do miejscowości z wielowiekową tradycją (Guzów, Miedniewice) oraz obiektów, które znajdują się na terenie Gminy Wiskitki. Są to:

- zespół pałacowo – parkowy, wzniesiony w 1789 r. przez Andrzeja Ogińskiego w Guzowie
- szesnastowieczny kościół w Wiskitkach
- zespół kościelno – klasztorny w Miedniewicach, powstały w XVI w., jako jeden z najcenniejszych zabytków Mazowsza



2.7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

2.7.1. Systemy energetyczne

Energetyka

Gmina Wiskitki zasilana jest w energię elektryczną napowietrzną średniego napięcia 15kV z GPZ w Żyrardowie (stacja 110/15kV „Biernik”). Sieci te wraz z istniejącymi słupowymi stacjami trafo zapewniają mieszkańcom zaopatrzenie w energię elektryczną. Istniejący system zasilania linii 15kV zaspokaja perspektywiczne potrzeby elektroenergetyczne, przy założeniu tempa rozwoju gminy i standardowych przerw w dostarczeniu energii elektrycznej.

W planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego należy ustalić zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, bilans potrzeb energetycznych dla poszczególnych obszarów oraz wskazać lokalizację nowych stacji transformatorowych.

Dla terenów nowej zabudowy, usług, produkcji lub zwiększenia intensywności istniejącego zagospodarowania należy przewidzieć budowę nowej lub rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

Przy sporządzaniu zapotrzebowania na moc poszczególnych obiektów należy przyjmować jako wytyczne następujące wskaźniki:

- dla zabudowy siedliskowej rolniczej 15-20 kV,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 10-12 kV,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 7-10 kV na mieszkanie,
- dla zabudowy produkcyjno-usługowej i magazynowej - wg indywidualnego zapotrzebowania uzależnionego od technologii i funkcji.

Ustalenia studium określają jedynie funkcje terenów produkcji, usług i handlu oraz ogólne zasady ich zagospodarowania. Na etapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest możliwe ustalenie konkretnych rodzajów inwestycji i co za tym idzie określonego zapotrzebowania na energię elektryczną oraz dokładnej lokalizacji przyszłych stacji transformatorowych.

Systemy pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii (OZE)

Jako jeden z kierunków rozwoju systemów energetycznych należy uznać rozwój alternatywnych, odnawialnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii biomasy, wód geotermalnych, energii wiatru, słońca. W Ustawie Prawo energetyczne odnawialne źródła energii zdefiniowano jako „źródła wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną, fal, prądów i pływów morskich, spadku rzek oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także z biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych”. Polska prowadząc politykę zgodną ze strategią Unii Europejskiej, która oparta jest na stałym wzroście energii pochodzącej z odnawialnych źródeł energii (OZE) winna zapewnić do 2020r. jej udział na poziomie 20% w całkowitym zużyciu energii. Według informacji zawartych w koncepcji Zagospodarowania Przestrzennego Kraju 2030 (Warszawa, 2011r) w Polsce północnej oraz centralnej wyznaczone zostały południkowo rozłożone, szerokie strefy rozwoju rozproszonej energetyki odnawialnej. Cały obszar gminy Wiskitki został wskazany w centralnej strefie rozwoju energetyki wiatrowej.

Na terenie gminy, w rejonie wsi Wola Miedniewska zaczynają funkcjonować pojedyncze elektrownie wiatrowe o mocy od 50kW do 100kW.

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje gminy, które przewidują na swoim terenie budowę urządzeń do wytwarzania energii odnawialnej do wyznaczania obszarów, w których ww. energia będzie produkowana. Realizując ustawowy obowiązek w gminie Wiskitki zostały wyznaczone obszary, na których istnieje możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii (farm wiatrowych, ogniw fotowoltaicznych).

Studium dopuszcza lokalizację instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii oraz związanych z nimi infrastrukturę techniczną i drogi. Studium wyznacza



obszary z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100kW. Wskazuje takie obszary w strefie R1 w rejonie wsi Wola Miedniewska.

Należy zapewnić przesył energii elektrycznej pochodzącej z planowanych farm do linii średniego napięcia przystosowanych do przesyłu energii z planowanych farm wiatrowych lub linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV, ewentualnie do GPZ Żyrardów.

Kolejnym źródłem pozyskiwania energii odnawialnej są ogniwa fotowoltaiczne, które wytwarzają prąd elektryczny z promieniowania słonecznego przy wykorzystaniu zjawiska fotowoltaicznego. Studium wyznacza obszary lokalizacji ogniw fotowoltaicznych w miejscowościach Feliksów, Nowy Drzewicz.

Gazownictwo

W związku z planowanym rozwojem gminy należy przewidzieć budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia. Zakłada się w I etapie gazyfikację terenów urbanizujących się. W późniejszych etapach zakłada się budowę gazociągu dla całego obszaru gminy.

Telekomunikacja

Przewiduje się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych poprzez lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym wprowadzenie sieci światłowodowych, systemów bezprzewodowych, stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę istniejących central telefonicznych oraz budowę nowych central i sieci zainteresowanych operatorów. Przewiduje się możliwość objęcia terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej.

Dopuszcza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowej uwarunkowanej uprzednim przeanalizowaniem jej negatywnego wpływu w obszarach lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz wpływu na krajobraz.

2.7.2. Systemy wodno - kanalizacyjne

Wodociągi

Na terenie gminy ukończone zostały prace związane z wykonaniem wodociągów we wszystkich miejscowościach gminy Wiskitki. Na wodociąg składają się cztery ujęcia wód podziemnych z otworów IV-rzędowych zlokalizowanych w Nowych Kozłowicach i w Feliksowie, o łącznej wydajności 180 m³/h.

Wybudowana sieć wodociągowa w 100% zaspokaja potrzeby mieszkańców i pozwala na dystrybucję wody w wymaganej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem, do najbardziej niekorzystnie zlokalizowanych rejonów obszaru zasilania, dwustopniowym systemem pompowania.

Na terenie Gminy przyjmuje się następujące wskaźnikowe wielkości:

- w przeliczeniu dla mieszkańców: 250 dm³/1Mk/db,
- w przeliczeniu na inwentarz żywy: 80 - 30 dm³/1 sztukę inwentarza/db,
- w przeliczeniu dla obszarów aktywizacji gospodarczej (tereny stref U, U/MN i UP): 30 m³/ha/db dla działalności gospodarczej nie wodochłonnej.

Kanalizacja sanitarna

Studium przewiduje budowę sieci kanalizacyjnej w oparciu o nowowytbudowaną oczyszczalnię ścieków w Guzowie oraz istniejącą oczyszczalnię ścieków w Żyrarowie (poza granicami gminy). Oczyszczalnia ścieków w Guzowie jest oczyszczalnią biologiczno-mechaniczną zlokalizowaną w północnej części Guzowa o wydajności 1200m³/d.

Zakłada się sukcesywną realizację kanalizacji sanitarnej we wszystkich wsiach zwodociągowanych. Wprowadzenie kanalizacji rozpocznie się od budowy kanalizacji sanitarnej w miejscowościach Guzów, Guzów Osada, Starowiskitki Parcel, Cyganka, Wiskitki. Realizacja kanalizacji sanitarnej na terenach zabudowy mieszkaniowej



rezydencjonalnej oraz rekreacyjnej powinna następować wyprzedzająco bądź równolegle do wprowadzanej zabudowy.

W obszarach zabudowy siedliskowej i położonych w dużej odległości od oczyszczalni ścieków w strefie agrarnej, po dokonaniu analizy ekonomicznej, dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Należy zachować wskaźnik ilości ścieków na mieszkańca $230 \text{ dm}^3/1\text{Mk/db}$.

III. STREFY FUNKCJONALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

Dla realizacji strategicznych celów rozwoju Gminy wyodrębniono strefy funkcjonalno - przestrzenne, o zróżnicowanym przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania, uwzględniające uwarunkowania zawarte w niniejszym studium oraz zasady wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalonego w dniu 7 czerwca 2004r uchwałą sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 65/2004. Polityka przestrzenna Gminy zawarta w studium jest wynikiem zdiagnozowanych uwarunkowań i obejmuje działania zmierzające do przekształcenia struktury funkcjonalno - przestrzennej zgodnie ze „Strategią rozwoju Gminy Wiskitki” i Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. W poszczególnych strefach wyznaczono obszary o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania oraz preferowanych wiodących funkcjach i przyporządkowanym im określonych kierunkach zagospodarowania.

Podstawą wyznaczenia granic jednostek strukturalnych jest analiza warunków fizjograficznych i przyrodniczych, a także przeprowadzona przez zespół autorski funkcjonalna analiza terenów. Granice obszarów (np. UP, U, U/MN) ze względu na skalę opracowania należy traktować orientacyjnie jako wytyczne przy opracowywaniu miejscowych planów. Ustalając granice terenów w obrębie poszczególnych obszarów wskazanych w studium, należy uwzględniać ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę oraz zrealizowane na ich podstawie inwestycje, jak również aktualną ewidencję gruntów oraz uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego. W obszarach zostały określone tereny, w jakich należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zostały ustalone wytyczne dla ustalenia tych planów.

Określony w niniejszym studium kierunek zagospodarowania i rozwoju obszarów należy rozumieć jako wiodący sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, ale nie jedyny. Inne, uzupełniające użytkowanie terenu, niesprzeczne z funkcją określoną w studium, może być ustalone tylko w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla poszczególnych stref, w celu dbałości o ład przestrzenny, określono minimalne i maksymalne wartości wskaźników urbanistycznych. Wskaźniki dotyczące wysokości zabudowy są określone zgodnie z obowiązującymi w momencie uchwalania studium przepisami odrębnymi, gdzie zabudowa niska rozumiana jest jako budynki do 12m włącznie nad poziom terenu lub mieszkalne do wysokości 4 kondygnacji włącznie, zabudowa średniowysoka rozumiana jako budynki o wysokości ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie. Uszczegółowienie tego parametru oraz wskazanie lokalnych dominant wysokościowych będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie indywidualnych cech terenu oraz zabudowy, przyjętych założeń kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem zagospodarowania terenów otaczających, przy czym wysokości budynków nie powinny przekraczać określonych w niniejszym studium maksymalnych wysokości. Za dominantę wysokościową przyjmuje się element budynku lub pojedynczy budynek czy obiekt budowlany, którego lokalizacja wynika z przyjętych założeń urbanistycznych, służy podkreśleniu znaczenia miejsca identyfikacji lokalnej, ułatwia orientację przestrzenną. Różnica wysokości zabudowy powinna wynikać z analizy powiązań i oddziaływań urbanistycznych oraz zachowywać właściwą skalę i proporcję. Maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy (wysokość tych obiektów i urządzeń powinna być zgodna z wymaganiami technicznymi).



Wyznaczone zostały również granice obszarów wskazanych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które mogą ulegać korektom oraz istnieje możliwość zmiany obowiązujących planów w innych granicach.

W strefach MN, MU, U/MN, U, US, UP na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć nowe drogi.

STREFY FUNKCJONALNE:

- R - strefa produkcji rolnej
- L - strefa produkcji leśnej
- R/L - strefa rolna z możliwością zalesień
- RE - strefa ekologiczna
- W - strefa wód powierzchniowych śródlądowych
- MN - strefa mieszkaniowa
- MU - strefa mieszkaniowo - usługowa
- U/MN - strefa usługowo - mieszkaniowa
- U - strefa usługowa
- US - strefa rekreacyjna
- UP - strefa rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych

Strefa R

R1 - Obszary rolnicze położone w kompleksach żyznych gleb.

Przeznaczone do produkcji rolnej w kierunku zwiększenia areалу istniejących gospodarstw rolnych i specjalizacji produkcji rolnej.

R2 - Obszary rolnicze.

Przeznaczone do produkcji rolnej, z możliwością lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej oraz nowych obiektów służących produkcji rolniczej.

R3 - Obszary urządzeń obsługi produkcji rolnej.

R4 - Obszary urządzeń obsługi produkcji rolnej z docelowym przekształceniem w kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej.

Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje tereny rolnicze położone w kompleksach żyznych gleb głównie w północnej części gminy, szczególnie przeznaczone do produkcji rolnej (R1) jak również tereny pozostałych obszarów rolnych o glebach słabszych (R2), położonych głównie w południowej części gminy (poniżej autostrady A2).

Na obszarach R1 przewiduje się zwiększanie areалу istniejących gospodarstw rolnych. Ze względu na sprzyjające warunki proponuje się kierunek prowadzenia produkcji roślinnej: zbożowo – okopowych z udziałem roślin towarowych, warzyw, krzewów oraz lokalnie rozwoju sadownictwa. Dodatkowo bliskość obszarów chronionych, niskie zanieczyszczenie powietrza i gleb oraz dobry stan jakościowy wód powierzchniowych, zgodnie z regułami



określonymi w ustawie o rolnictwie ekologicznym i w Rozporządzeniach Rady (WE) i pozostawieniem na terenie gospodarstwa powierzchni trwałych użytków zielonych i wszystkich elementów krajobrazu, tworzących ostoje dzikiej przyrody, sprzyjają rozwojowi rolnictwa ekologicznego na terenie gminy. Wysokie walory krajobrazowe, kulturowe i przyrodnicze predestynują powyższe obszary do przekształcania istniejących, jak i zarazem powstawania nowych gospodarstw dla potrzeb agroturystyki.

Podstrefy R3 i R4 wskazane zostały przede wszystkim w Guzowie. Są to istniejące tereny urządzeń obsługi produkcji rolnej. W podstrefie R4 w związku z bezpośrednim sąsiedztwem terenu z zabytkowym zespołem pałacowo – parkowym i terenami zabudowy mieszkaniowej należy dążyć do ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności i postuluje się docelowe przekształcenie terenu w kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej. W podstrefie R4 i R3 nie dopuszcza się prowadzenia gospodarki odpadami. Rozwój działalności z zakresu przetwórstwa rolno – spożywczego powinien się odbywać w wyznaczonej strefie R3.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

Środowisko przyrodnicze

Na terenach położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w Bolimowsko – Radziejewickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zakazów ustalonych w rozporządzeniach wojewody ustalających w/w formy ochrony przyrody. Ustala się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz naturalnych oczek wodnych i zabagnień. Produkcję rolną w obszarach chronionych (i nie tylko) restryktoryzować w kierunku rolnictwa ekologicznego.

Kierunki rozwoju infrastruktury:

Plany miejscowe precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz wodę i odprowadzenie ścieków. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych kanalizacją gminną, do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników (szambo). Nie powinno się dopuszczać do zrzutu ścieków do cieków wodnych.

W strefie możliwe jest prowadzenie przetwórstwa i przechowywania. Postuluje się modernizację i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, a także możliwe są jej przekształcenia w kierunku form działalności gospodarczej związanej z rolnictwem. Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej na całym obszarze strefy R. Budowa nowej zabudowy zagrodowej dopuszczona jest przy drogach w pasie o szerokości max 100m. W uzasadnionych przypadkach zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem na etapie planu miejscowego w strefie R istnieje możliwość dopuszczenia lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej poza pasem 100m wzdłuż dróg. W strefie R2 możliwe jest w ramach istniejących gospodarstw rolnych prowadzenie nieuciążliwych usług uzupełniających funkcję podstawową, celem stworzenia możliwości pozarolniczej działalności gospodarczej dla mieszkańców, w tym m.in. usług agroturystycznych.

Dla obszaru postuluje się dążenie do ochrony kompleksów glebowych (szczególnie w podstrefie R1) przez:

- ograniczenie podziałów geodezyjnych,
- lokalizowanie nowych form zabudowy związanych z rolnictwem głównie w pasach wzdłuż dróg publicznych,
- wpływanie na koncentrację nowej zabudowy poza kompleksami rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obrębie wykształconej zabudowy wsi,
- nasadzenia wysokiej i niskiej roślinności wzdłuż dróg celem zmniejszenia szkodliwych oddziaływań związanych z eksploatacją dróg dla upraw polowych,
- preferowanie zadrzewień wzdłuż cieków wodnych.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie sporządzania planów miejscowych.



W strefie R1 w rejonie wsi Wola Miedniewska, Nowy Drzewicz oraz Feliksów, na wskazanych na rysunku studium (załącznik nr 2) obszarach produkcji energii w oparciu o farmy wiatrowe i farmy fotowoltaiczne, dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących siłę wiatru i energię słońca do produkcji energii oraz związanych z nimi infrastrukturę techniczną i drogi. Lokalizacja farm wiatrowych i fotowoltaicznych nie powinna ograniczać możliwości rozwojowych rolnictwa na wyznaczonych terenach i będzie stanowić szansę rozwoju gminy poprzez wprowadzenie nowych inwestycji, które będą wykorzystywały źródło energii odnawialnej. Dopuszcza się wyłączenie części gruntów z produkcji rolnej – niezbędne tereny do lokalizacji siłowni wiatrowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej. Spod lokalizacji siłowni wiatrowych wyłącza się tereny, na których może wystąpić negatywne oddziaływanie na istniejącą i potencjalną zabudowę mieszkaniową. Ustala się wymóg zachowania odległości min. 500m lub zgodnie przeprowadzonymi ekspertyzami w tym zakresie, od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Ze względu na lokalną strukturę krajobrazu proponuje się zachowanie dystansu 50-100 m od istniejących zadrzewień liniowych i śródpolnych w celu zachowania ich indywidualnych wartości krajobrazowych. Szczegółowe warunki lokalizacji elektrowni wiatrowych, w szczególności odległości siłowni wiatrowych od poszczególnych form zagospodarowania terenu zostaną określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Rozmieszczenie elektrowni wiatrowych powinno być zgodne z warunkami fizjograficznymi terenów. W zakresie ochrony gleb wysokich klas wskazana jest lokalizacja elektrowni na gruntach IV, V i VI klasy bonitacyjnej oraz nieużytkach, a w dalszej kolejności na gruntach wyższej jakości oraz na możliwie małej powierzchni.

Na terenach R1 i R2 objętych obszarem zagrożenia powodziowego zgodnie ze Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej dla rzeki Suchoj, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu oraz zakazy zgodnie z ustawą Prawo Wodne. Lokalizowanie nowej zabudowy dopuszcza się poza obszarami zagrożenia powodziowego.

Strefa L

L - Obszary lasów

Obszary lasów wraz z dolesieniami przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu.

Charakterystyka i położenie strefy:

Obszar tej strefy obejmuje kompleksy leśne położone w południowej części Gminy Wiskitki. W większości kompleksy te położone są w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny, a także we wsiach Działki, Sokule oraz Babskie Budy. Ze względu na walory lasów i ich znaczenie w zachowaniu naturalnej równowagi w przyrodzie regionu, postuluje się nie uszczuplanie powierzchni leśnej. Postuluje się uzupełnianie kompleksów leśnych przez zalesianie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa. Wyznaczając tereny predysponowane do zalesienia przyjęto generalną zasadę ciągłości przestrzennej kompleksów leśnych.

W strefie L zakłada się zagospodarowanie leśne w oparciu o operaty urządzeniowe lasu.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

Środowisko przyrodnicze

Na terenach położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w Bolimowsko – Radziejewickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zakazów ustalonych w rozporządzeniach wojewody ustalających w/w formy ochrony przyrody.



Studium przewiduje dla obszaru L możliwość zabudowy obiektami służącymi gospodarce leśnej.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie sporządzania planów miejscowych

Strefa R/L

R/L - Obszary rolne z możliwością zalesień.

Charakterystyka i położenie strefy:

Obszar tej strefy obejmuje tereny rolne o słabych glebach: V i VI klasy bonitacyjnej w pobliżu dużych kompleksów leśnych planowane do zalesienia. W strefie R/L przewiduje się dotychczasowe użytkowanie terenu z możliwością zalesień.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

Środowisko przyrodnicze

Na terenach położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w Bolimowsko – Radziejewickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zakazów ustalonych w rozporządzeniach wojewody ustalających w/w formy ochrony przyrody. Ustala się zachowanie istniejących zadrzewień, nie powinno się osuszać naturalnych oczek wodnych i zabagnień.

Na obszarach R/L nie należy wznosić nowych obiektów poza obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce rolnej i leśnej oraz przetwórstwu rolno–spożywczemu. W strefie R/L dopuszcza się lokalizowanie stawów hodowlanych, rekreacyjnych oraz prowadzenie drobnej działalności gospodarczej np. usług agroturystyki.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie sporządzania planów miejscowych

Strefa RE

RE – Obszary korytarzy ekologicznych, użytków zielonych i lasów wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu

ZP – Tereny zieleni parkowej

ZC – Tereny cmentarzy

Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa, obok strefy produkcji leśnej, ma stanowić osnowę układu ekologicznego gminy. Składają się na nią tereny aktywne biologicznie, charakteryzujące się dużym udziałem zieleni nieurządzonej. Strefa obejmuje zadrzewienia, trwałe użytki zielone, łąki i pastwiska, tworzące m.in. korytarze ekologiczne wzdłuż rzek oraz tereny istniejących parków.

RE

Obszary korytarzy ekologicznych, użytków zielonych i lasów wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu.



Obszary te charakteryzują się przewagą gruntów o niskiej klasie. Tereny korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych charakteryzują się gruntami o złych warunkach budowlanych oraz okresowo podsiąkającymi, nie nadającymi się do bezpośredniego posadowienia budynków z uwagi na bardzo słabe warunki geotechniczne oraz wysoki poziom wód gruntowych (poniżej 1 m p.p.t.). Omawiana strefa zajmuje również tereny, na których znajdują się gleby pochodzenia organicznego. Wzdłuż rzeki Sucha Nida i Pisia Gągolina występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu oraz zakazy zgodnie z ustawą Prawo Wodne.

Obszary strefy RE służą funkcji regulacyjno-ochronnej środowiska przyrodniczego w gminie. Zapewniają łączność terenów o dużym znaczeniu przyrodniczym. Umożliwiają migrację zwierząt i roślin. Umożliwiają zachowanie różnorodności biologicznej oraz ochronę cennych gatunków flory i fauny.

W strefie RE zakłada się pozostawienie obszarów w dotychczasowym użytkowaniu, nie przewiduje się zabudowy innej niż związanej z gospodarką wodną i obsługą cieków wodnych oraz należy zapobiegać zmianie stosunków wodnych oraz zanieczyszczaniu i zasypywaniu rowów i cieków. Zalecenia te powinny być brane pod uwagę zwłaszcza dla terenów położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym i Bolimowsko-Radziejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Podstawowym kierunkiem zagospodarowania strefy RE jest ochrona zbiorowisk zieleni istniejącej, rekonstrukcja obudowy biologicznej, przy doborze jej składu do istniejących siedlisk, ochrona koryt cieków i ich dopływów poprzez utrzymanie ich w stanie naturalnym, w przypadkach uzasadnionych względami ochrony przeciwpowodziowej dopuszcza się regulację koryt cieków i ich dopływów, dopuszczenie istniejącego użytkowania rolniczego.

W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy ograniczyć zmiany ukształtowania terenu mogące doprowadzić do zmiany stosunków wodnych. W studium, w strefie RE wskazuje się lokalizację zbiorników wodnych małej retencji.

W wyjątkowych przypadkach, z wykluczeniem terenów RE położonych w obszarze zagrożenia powodzią, (w przypadku rozbudowy istniejących budynków) po dokładnym przeanalizowaniu na etapie planu miejscowego lub ustalenia warunków zabudowy dopuszcza się zagospodarowanie inne niż określone powyżej.

We wsi Łubno na rzece Sucha Nida dopuszczona jest budowa zbiornika retencyjnego na cele przeciwpowodziowe i przeciwpowodziowe, z ewentualnym wykorzystaniem dla turystyki wodnej.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

Środowisko przyrodnicze

Na terenach położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w Bolimowsko – Radziejowskim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zakazów ustalonych w rozporządzeniach wojewody ustalających w/w formy ochrony przyrody.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie sporządzania planów miejscowych

ZP

Tereny zieleni parkowej

Strefa obejmuje tereny parków w Guzowie, Sokulu, Miedniewiczach i Starym Drzewiczu. Zespoły parkowe, są objęte różnymi formami ochrony (wpis do rejestru zabytków, wojewódzka ewidencja zabytków, przepisy prawa miejscowego). Zespoły parkowe stanowią cenny element krajobrazu kulturowego powinny być wykorzystane dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i kultury.

W studium zakłada się dla obszaru strefy zieleni parkowej:



- rewaloryzację układów przestrzennych o wartościach zabytkowych i kulturowych stosownie do wymogów wynikających z ochrony wartości dziedzictwa kulturowego,
- ochronę i utrzymanie zieleni parkowej,
- eksponowanie zabytkowych obiektów,
- dostosowanie funkcji obiektów zabytkowych do ich charakteru i potrzeb, możliwość wprowadzenia poza funkcją mieszkalną również usług administracji, kultury itp.,
- zachowanie i rewaloryzację historycznych kompozycji układów zieleni.

W celu utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego Studium zaleca:

- ustala się wprowadzanie nowej zabudowy w wyjątkowych przypadkach. Nowa zabudowa winna być dostosowana gabarytami do formy architektonicznej obiektów zabytkowych,
- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 15.0 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: ustala się zapewnienie maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynikającej z historycznej kompozycji i rozplanowania parku;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

ZC

Tereny cmentarzy

Strefa obejmuje tereny cmentarzy zlokalizowane w Wiskitkach, Guzowie, Morgach, Franciszkowie i Jesionce.

W studium zakłada się ochronę, utrzymanie i rozbudowę funkcji cmentarzy. Dla części zabytkowych cmentarzy obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych.

Strefa W

W – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Obszar tej strefy obejmuje tereny wód, stawów hodowlanych, zbiorników retencyjnych i przeciwpowodziowych na terenie gminy.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

Zakaz zabudowy poza obiektami służącymi gospodarce wodnej. W sąsiedztwie kompleksu stawów we wsi Wiskitki przewiduje się dopuszczenie zabudowy oraz urządzeń związanych z usługami rekreacji i sportu, których celem będzie odpowiednie dostosowanie i zagospodarowanie terenów przyległych do zbiorników do wypoczynku niedzielnego, rekreacji weekendowej i letniej.

Środowisko przyrodnicze

Na terenach położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w Bolimowsko – Radziejewickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zakazów ustalonych w rozporządzeniach wojewody ustalających w/w formy ochrony przyrody.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie sporządzania planów miejscowych



Strefa MN

MN1 – Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych (w tym usług użyteczności publicznej) z zachowaniem istniejącej zabudowy zagrodowej.

MN2 - Obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

MN3 - Obszary ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjnej, usług turystycznych (agroturystyki) oraz usług nieuciążliwych.

Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje obszary zabudowane, obszary w zasięgu silnej presji aglomeracji warszawskiej (centralna i zachodnio - południowa część gminy) oraz obszary gruntów o niskich klasach w różnych częściach gminy, przede wszystkim wzdłuż ciągów komunikacyjnych, wzdłuż których istnieje zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa lub jej wprowadzenie jest wskazane.

Strefa obejmuje obszary podlegające silnej presji urbanizacyjnej, szczególnie w południowej i zachodniej części gminy, we wsiach Franciszków, Jesionka, Prościeniec, Łubno, Smolarnia ze względu na przebieg linii kolei osobowej Warszawa – Łódź.

Obszary tej strefy przeznaczone są przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową oraz podstawowe usługi ją obsługujące. Dopuszcza się towarzyszące zabudowie mieszkaniowej usługi takie jak usługi handlu, gastronomia, rekreacja i sport, a także obiekty i urządzenia infrastruktury społecznej oraz pozostawienie części terenów w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu. W granicach strefy znajdują się również lasy, łąki, które w planach miejscowych powinny zostać uwzględnione i pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu.

Ze względu na specyficzną strukturę własności gruntów w niektórych obszarach (działki są zbyt wąskie, aby można było lokalizować na nich budynki mieszkalne spełniające parametry) w planach miejscowych należy wskazywać tereny o niekorzystnym podziale własności (nie będzie możliwe efektywne wykorzystanie ich dla celów zabudowy).

Strefa MN wyznaczona została także w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Ustanowiony Plan ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego wyznacza na terenie gminy Wiskitki strefy funkcjonalno – przestrzenne. Ustalenia stref studialnych zapisane zostały z zachowaniem zasad określonych dla stref funkcjonalno – przestrzennych Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Z uwagi na położenie niektórych terenów tej strefy w zasięgu Bolimowskiego Parku Krajobrazowego postuluje się zabudowę z detalami charakterystycznymi dla krajobrazu Mazowsza Zachodniego, o kolorystyce ścian i dachów utrzymanej w tonacji ciepłych brązów oraz bieli.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju. Zachowuje się istniejące użytkowanie gruntów leśnych.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

MN1 - obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych (w tym usług użyteczności publicznej) z zachowaniem istniejącej zabudowy zagrodowej. W celu utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego zaleca się:

- wysokość zabudowy do 12m, (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 8m, dla Obszaru Chronionego Krajobrazu – 10m),
- maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki, (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 25%),



- powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 50% powierzchni działki, (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 70%).

MN2 - obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. W planach miejscowych zaleca się:

- wysokość zabudowy do 12m, (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 8m, dla Obszaru Chronionego Krajobrazu – 10m),
- maksymalną powierzchnię zabudowy 30% powierzchni działki, (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 20%),
- powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 60% powierzchni działki, (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 70%).

MN3 - obszary ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjnej, usług turystycznych (agroturystyki) oraz usług nieuciążliwych.

Zaleca się:

- wysokość zabudowy do 10m (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 8m),
- maksymalną powierzchnię zabudowy 15% powierzchni działki,
- powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 70% powierzchni działki,
- zabudowę na działkach budowlanych o dużej powierzchni.

Możliwe jest lokalizowanie w MN3 domów letniskowych.

W strefie MN3 ze względu na duży obszar działek oraz położenie w obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego dopuszcza się wprowadzanie dolesień.

Środowisko przyrodnicze

Na terenach położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w Bolimowsko – Radziejewickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zakazów ustalonych w rozporządzeniach Wojewody ustalających w/w formy ochrony przyrody oraz Planie Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Nie należy zagradzać, zabudowywać, zasypywać, osuszać istniejących cieków wodnych, naturalnych zabagnień oraz rowów melioracyjnych.

Zachowuje się istniejące lasy i zadrzewienia.

Dziedzictwo kulturowe

W planach należy określić strefy ochrony konserwatorskiej wokół zabytków archeologicznych.

W stosunku do obiektów znajdujących się w ewidencji i wskazanych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do objęcia ochroną konserwatorską zawiera się ustalenia wg jego wytycznych określający zakres i charakter ochrony.

Komunikacja i infrastruktura:

Postuluje się ograniczanie rozwiązań ułatwiających ruch tranzytowy przez obszar strefy.

W planach miejscowych należy ustalić zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz wodę i odprowadzenie ścieków. Postuluje się o zaopatrzenie w wodę przede wszystkim z wodociągu gminnego, odprowadzanie ścieków kanalizacją gminną, do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników (szambo) lub możliwość przydomowych oczyszczalni ścieków, zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego. Postuluje się o prowadzenie sieci wzdłuż dróg.

Polityka przestrzenna gminy powinna zmierzać do sporządzania planów miejscowych dla terenów predysponowanych pod ekstensywną zabudowę i położonych w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru chronionego krajobrazu. Dbałość o ład przestrzenny i ochronę krajobrazu kulturowego i przyrodniczego sprawia, że preferowane jest w strefie MN intensyfikowanie zabudowy oraz tworzenie nowej głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych, tworzenie architektonicznie przemyślanej zabudowy, zgodnej z architekturą regionu opartej na wytycznych urbanistycznych określanych



szczegółowo na etapie planów miejscowych. Wskazane jest lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach istniejącego już uzbrojenia terenu i tworzenie niezbędnej infrastruktury technicznej, zwłaszcza szybki rozwój sieci kanalizacyjnej ze względu na ochronę środowiska.

Niezbędne będą również różnorodne działania związane z promocją walorów gminy sprzyjających osiedlaniu się na jej terenie.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie sporządzania planów miejscowych

Strefa MU

MU – Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej, drobnej wytwórczości.

Charakterystyka i położenie strefy:

Obszar tej strefy obejmuje tereny rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny usługowe. Zlokalizowany jest on przede wszystkim w centrum miejscowości Wiskitki oraz obejmuje znaczne tereny wsi Nowe Kozłowice i Stare Kozłowice. Strefa ta położona jest również w centrum ośrodków wiejskich: Jesionki, Franciszkowa, Miedniewic, Oryszewa, Działek i Guzowa, pełniąc w nich rolę centrów usługowo – rozwojowych dla okolicznych wsi.

Realizacja większości inwestycji z zakresu mieszkalnictwa uzależniona jest od uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, podstawową obsługę komunikacyjną.

W strefie MU studium zakłada rozwój intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług użyteczności publicznej, usług nieuciążliwych, usług drobnej wytwórczości, zamieszkania zbiorowego oraz usług sportu i rekreacji z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. W strefie tej planuje także się usługi z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, rozrywki, kultury, gastronomii, handlu, obsługi ruchu turystycznego i komunikacyjnego, usługi komercyjne, centra konferencyjne, obiekty biurowe, administracyjne i inne obiekty usługowe. W obszarze strefy MU należy przewidzieć realizację obiektów i urządzeń do obsługi technicznej, komunikacji oraz ochrony środowiska. Dopuszcza się lokalizowanie usług rzemiosła oraz mikro i małych przedsiębiorstw.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium docelowo nierolniczego kierunku rozwoju. Zachowuje się istniejące lasy.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

Studium postuluje dla strefy MU położonej poza granicami Bolimowskiego Parku Krajobrazowego:

- maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50%
- zabudowa niska - wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do 12m. Dopuszcza się możliwość budowy wyższych budynków użyteczności publicznej
- porządkowanie i estetyzacje terenów publicznych.

Studium postuluje dla strefy MU położonej w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego:

- maksymalną powierzchnię zabudowy – 25%
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 70%
- zabudowa niska - wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do 9m, preferowana do 8m. Dopuszcza się możliwość budowy wyższych budynków użyteczności publicznej,
- forma architektoniczno-przestrzenna powinna być dostosowana do charakteru wsi,



- preferuje się w pierwszej kolejności uzupełnianie zabudowy na wolnych działkach i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
- porządkowanie i estetyzacja terenów publicznych.

Na etapie planów miejscowych dla wyznaczonych obiektów usługowych należy przewidzieć dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych wraz z zapewnieniem możliwości rozładunku towarów.

Środowisko przyrodnicze

W planach miejscowych należy ustalić zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochronę przyrody, krajobrazu kulturowego. Natomiast dodatkowo na terenach położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zakazów ustalonych w rozporządzeniach wojewody ustalających w/w formy ochrony przyrody.

Nie należy zagradzać, zabudowywać, zasypywać oraz osuszać istniejących cieków wodnych, naturalnych zabagnień oraz rowów melioracyjnych.

Ustala się ochronę zadrzewień alejowych wzdłuż dróg, zwłaszcza w terenie otwartym. Ochrona ta nie dotyczy terenów przeznaczonych pod inwestycje usługowo-mieszkaniowe. W części działki sąsiadującej z terenami o przeznaczeniu rolniczym postuluje się wprowadzanie roślinności gatunków rodzimych.

Dziedzictwo kulturowe

Jeśli w strefie MU znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków należy określić w planach miejscowych strefy ochrony konserwatorskiej wokół tych zabytków.

W strefie MU w miejscowościach Wiskitki i Guzów znajdują się obiekty zabytkowe oraz w Guzowie układ ruralistyczny objęty ochroną konserwatorską, w planach miejscowych należy określić zasady ochrony wartości historycznych, architektonicznych i przestrzennych. Zaleca się eksponowanie zabytkowych obiektów i historycznych układów zabudowy związanych z historycznym rozwojem obu miejscowości w oparciu o układ placu (m. Wiskitki – plac Wolności) oraz przebieg istniejących ulic. Zaleca się również tworzenie powiązań kompozycyjno-przestrzennych pomiędzy historycznymi układami zabudowy a obszarami współczesnej zabudowy o funkcjach administracyjnych, usługowo - mieszkaniowych, kulturalnych i innych. Ponadto, na etapie sporządzania planów miejscowych wskazane jest szczegółowe określenie zasad dotyczących sytuowania reklam oraz charakteru i kolorystyki obiektów w sąsiedztwie obiektów zabytkowych, jak również określenie zasad ekspozycji obiektów zabytkowych.

Komunikacja i infrastruktura

W planach miejscowych należy wyznaczyć systemy komunikacji, umożliwiające obsługę obszarów strefy i terenów sąsiednich.

W planach miejscowych obejmujących obszary, w których występują drogi niespełniające parametrów szerokości (poniżej 6m) oraz w przypadku braku możliwości ich poszerzenia należy przeanalizować zmianę organizacji ruchu.

W planach miejscowych należy ustalić zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych. Postuluje się zaopatrzenie w wodę przede wszystkim z wodociągu gminnego, odprowadzanie ścieków kanalizacją gminną, do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo) lub możliwość lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków. Postuluje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wzdłuż dróg.

W celu dbałości o ład przestrzenny studium zaleca intensyfikowanie zabudowy na terenach już zurbanizowanych, tak aby tworzyła ona spójne jednostki przestrzenne, dla których łatwiejsze jest stworzenie wymaganej, o odpowiednich standardach infrastruktury technicznej jak np. kanalizacja. Ochrona środowiska, a także zapewnienie



mieszkańcom odpowiednich warunków życia powinno opierać się na zachowywaniu odpowiednich norm i standardów przy budowie nowych obiektów usługowych, a występowanie ewentualnych uciążliwości powinno ograniczać się do granic własności danego terenu. Zaleca się wzdłuż ciągów komunikacyjnych, a także wzdłuż granic obiektów usługowych, wprowadzanie pasów zadrzewień mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego, przestrzeni życia mieszkańców i kształtowanie krajobrazu.

Postuluje się by sukcesywnie sporządzać miejscowe plany w obrębie strefy, wg przyjętego harmonogramu lub występujących potrzeb. Dopuszcza się możliwość korygowania granic obszarów wskazanych do objęcia planem oraz korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

Strefa U/MN

U/MN – Obszary rozwoju zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej.

Charakterystyka i położenie strefy:

Obszary zabudowy usługowej z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową zagrodową z możliwością lokalizowania budynków mieszkalnych.

W/w strefa obejmuje obszary we wsiach: Guzów, Aleksandrów, Czerwona Niwa, Czerwona Niwa Parcel, Cyganka, Starowiskitki Parcel, Wola Miedniewska, Nowy Drzewicz, Morgi oraz Sokule wzdłuż istniejących i ważnych ciągów komunikacyjnych tj. istniejącej drogi krajowej nr 50 oraz drogi powiatowej Szymanów – Bolimów i Wiskitki - Błonie.

W strefie U/MN wielkość i granice działek budowlanych powinny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności (w tym zamknięcia się uciążliwości w granicach lokalizacji inwestycji), przy zachowaniu dostępności wydzielonych działek do drogi publicznej.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju. Zachowuje się istniejące użytkowanie gruntów leśnych.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków, wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

Środowisko przyrodnicze

Nie należy dopuszczać do zagradzania, zabudowywania, zasypywania oraz osuszania istniejących cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych.

Postuluje się zaopatrzenie w energię cieplną z użyciem źródeł innych niż węgiel.

Dziedzictwo kulturowe

Jeśli w strefie U/MN znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków należy w planach miejscowych określić strefy ochrony konserwatorskiej wokół tych zabytków.

Komunikacja i infrastruktura:

Postuluje się ograniczanie rozwiązań ułatwiających ruch tranzytowy przez obszar strefy.

W planach miejscowych należy ustalić zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz wodę i odprowadzenie ścieków. Postuluje się zaopatrzenie w wodę przede wszystkim z wodociągu gminnego, odprowadzanie ścieków kanalizacją gminną, zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego. Postuluje się prowadzenie sieci wzdłuż dróg.

Aby właściwie realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem Studium zaleca:

- wysokość budynków do 15m,



- maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna – min 40% przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim przy granicy z sąsiadem.

Na etapie planów miejscowych dla wyznaczonych obiektów usługowych należy przewidzieć dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych wraz z zapewnieniem możliwości rozładunku towarów.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

Strefa U

U – Obszary rozwoju zabudowy usługowej.

Charakterystyka i położenie strefy:

W/w strefa obejmuje obszary we wsiach: Wiskitki, Morgi, Starowiskitki, Starowiskitki Parcel, Stary Drzewicz, Guzów, Guzów Cukrownia, Józefów, Jesionka, Miedniewice. Jest to obszar przewidywanego rozwoju zabudowy usługowej.

Strefa U obejmuje w znacznym stopniu nowe tereny zabudowy usługowej i wyznacza je jako duże kompleksy w sąsiedztwie autostrady A2 w miejscowościach Wiskitki, Starowiskitki, Morgi, Nowy Drzewicz. W strefie U w sąsiedztwie węzła na autostradzie w miejscowości Morgi oraz Wiskitki, przewiduje się lokalizację obiektów usługowych, obiektów/galerii handlowych, centrów kultury, obiektów sportowych, usług użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, usług gastronomicznych, salonów wystawienniczych, salonów samochodowych, drobnej wytwórczości. Na terenach przyległych do komunikacji, zwłaszcza w bezpośrednim sąsiedztwie Węzła Wiskitki, proponuje się zlokalizowanie miejsc obsługi podróżnych, bazy noclegowej, hoteli oraz miejsc parkingowych obsługujących ruch tranzytowy i turystyczny regionu.

W strefie U dopuszcza się sytuowanie ośrodków dla osób starszych, szczególnie w miejscowościach: Feliksów oraz Oryszew (w pobliżu istniejącej szkoły). W miejscowości Wiskitki w strefie U dopuszcza się nieuciążliwą produkcję.

W pozostałej części gminy strefa U obejmuje głównie istniejące obiekty usługowe.

Rozwój obszarów powinien uwzględniać istniejące zagospodarowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednorodną strefę aktywności gospodarczej. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

W strefie U wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności (w tym zamknięcia się uciążliwości w granicach lokalizacji inwestycji), przy zachowaniu dostępności wydzielonych działek do drogi publicznej.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

Środowisko przyrodnicze

Nie należy dopuszczać do zagradzania, zabudowywania, zasypywania oraz osuszania istniejących cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych.

Postuluje się zaopatrzenie w energię ciepłą z użyciem źródeł innych niż węgiel.



Na terenach położonych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w Bolimowsko – Radziejewickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zakazów ustalonych w rozporządzeniach wojewody ustalających w/w formy ochrony przyrody.

Komunikacja i infrastruktura:

Postuluje się ograniczanie rozwiązań ułatwiających ruch tranzytowy przez obszar strefy. W planach miejscowych należy ustalić zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz wodę i odprowadzenie ścieków. Postuluje się zaopatrzenie w wodę przede wszystkim z wodociągu gminnego, odprowadzanie ścieków kanalizacją gminną, zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego. Postuluje się prowadzenie sieci wzdłuż dróg.

Aby właściwie realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem Studium zaleca:

- wysokość budynków do 15m (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Obszaru Chronionego Krajobrazu odpowiednio 8m i 10m). W sąsiedztwie węzła autostradowego proponuje się lokalizację zespołu budynków z dominantą wysokościową do 30m.
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Obszaru Chronionego Krajobrazu odpowiednio 25% i 30%).
- powierzchnia biologicznie czynna – min 20% (dla obszaru Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Obszaru Chronionego Krajobrazu odpowiednio 70% i 65%) przy czym powierzchnia biologicznie czynna powinna znajdować się przede wszystkim przy granicy z sąsiadem, a dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady - przy jej granicy.

Na etapie planów miejscowych dla wyznaczonych obiektów usługowych należy przewidzieć dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych wraz z zapewnieniem możliwości rozładunku towarów. W planach miejscowych dla terenów zlokalizowanych w strefie U w sąsiedztwie węzła na autostradzie należy określić wskaźniki miejsc postojowych.

Zaleca się wprowadzanie zieleni towarzyszącej na terenach usługowych w celu poprawy estetyki miejsc oraz ochrony środowiska i krajobrazu przyrodniczego i kulturowego. W strefie U zlokalizowanej wzdłuż projektowanej autostrady oraz węzła na autostradzie zaleca się zieleni tłumiącą hałas oraz poprawiającą warunki mikroklimatyczne.

Strefa US

US – Obszary rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki.

Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje obszar w Guzowie oraz tereny stawów i ich sąsiedztwa we wsi Wiskitki. Ustala się ochronę wartości krajobrazowych przez zakaz lokalizowania inwestycji nie harmonizujących z otoczeniem oraz zachowanie powierzchni biologicznie czynnych.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

Środowisko przyrodnicze

Ustala się ochronę wód powierzchniowych oraz zachowanie istniejących zadrzewień leśnych i śródpolnych. Nie należy osuszać naturalnych cieków wodnych.

Kierunki rozwoju infrastruktury:



Planuje się zaopatrzenie obszarów w niezbędne media infrastruktury technicznej. Zakłada się prowadzenie wszelkich koniecznych sieci w sposób minimalizujący ich wpływ na środowisko przyrodnicze.

Plany miejscowe precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz wodę i odprowadzenie ścieków. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników (szambo). Istnieje możliwości lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków. Nie należy dopuszczać do zrzutu ścieków do cieków wodnych.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju. Ponadto dla wyznaczonych obiektów usług sportu i rekreacji należy przewidzieć dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

Strefa UP

UP - Obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, tereny usługowo-produkcyjne, tereny składów i magazynów, usług użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, obsługi komunikacyjnej i innych.

Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa UP obejmuje tereny położone we wsiach: Wiskitki, Nowy Drzewicz, Starowiskitki, Starowiskitki Parcel, Cyganka, Guzów, Guzów Cukrownia. Obecnie w obszarze tym znajdują się w większości tereny rolne.

Studium przewiduje na w/w obszarach wielofunkcyjny rozwój aktywności gospodarczej, nie wyłączając inwestycji znacząco oddziałujących na środowisko. W strefie UP planuje się lokalizację obiektów usługowo-produkcyjnych, obiekty magazynowe i składowe, usługi transportowe oraz usługi związane z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Rozwój obszarów powinien uwzględniać istniejące zagospodarowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednorodną strefę aktywności gospodarczej. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego lub leśnego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego i nieleśnego kierunku rozwoju.

W terenach o przeznaczeniu pod działalność usługową i produkcyjną wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności (w tym zamknięcia się uciążliwością w granicach lokalizacji inwestycji), przy zachowaniu dostępności wydzielonych działek do drogi publicznej.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

Środowisko przyrodnicze

W tworzonych planach miejscowych należy określić zasady ochrony środowiska, szczególną uwagę zwracając na rozwiązania wpływające na ograniczanie uciążliwości obszaru dla terenów sąsiednich. W sąsiedztwie terenów mieszkaniowych nie należy lokalizować inwestycji znacząco oddziałujących na środowisko. Zaleca się zielen izolacyjną tłumiącą hałas oraz poprawiającą warunki krajobrazowe i mikroklimatyczne terenów sąsiednich.



Nie należy zagradzać, zabudowywać, zasypywać oraz osuszać istniejących cieków wodnych, naturalnych zabagnień oraz rowów melioracyjnych.

Dziedzictwo kulturowe

Jeśli w strefie UP znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków należy w planach miejscowych określić strefy ochrony konserwatorskiej wokół tych zabytków.

Na etapie sporządzania planów miejscowych należy określić zasady dotyczące sytuowania reklam oraz charakter i kolorystykę obiektów usługowych.

Komunikacja i infrastruktura

W planach miejscowych należy wyznaczyć systemy komunikacji, nie wpływające negatywnie na sąsiednie tereny o innym przeznaczeniu. Ponadto należy ustalić zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz oraz wodę i odprowadzenie ścieków. Postuluje się zaopatrzenie w wodę przede wszystkim z wodociągu gminnego, odprowadzanie ścieków kanalizacją gminną, zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego. Postuluje się także prowadzenie sieci wzdłuż dróg.

Studium zaleca:

- wysokość budynków do 20m, z dopuszczeniem dominant do 25m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna - min 10% przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim przy granicy z sąsiadem,
- zapewnienie miejsc postojowych dla personelu i klientów na danej działce oraz odpowiedniego dojazdu dla samochodów dostawczych i możliwości rozładunku towarów.

Wszelki rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców. Ewentualne uciążliwości powodowane przez składy, magazyny oraz obiekty usługowe powinny zamykać się w granicach obszaru.

Na etapie sporządzania planu miejscowego dla wyznaczonych obiektów usługowych należy przewidzieć dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych wraz z zapewnieniem możliwości rozładunku towarów.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Leszek Kopczewski



Wykaz rysunków:

Infrastruktura - kierunki rozwoju.
(skala 1:25 000)

Komunikacja - kierunki rozwoju.
(skala 1:25 000)

