

**UCHWAŁA NR 32/VIII/07
RADY GMINY WISKITKI
z dnia 24 sierpnia 2007r.**

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

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

§ 1.

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

§ 2.

1. Plan obejmuje:
 - Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
 - Rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik.
2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym,
 - granice obszaru objętego planem, w obrębie którego obowiązują ustalenia,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych budynków mieszkalnych i mieszkaniowo – usługowych od terenu zamkniętego (terenu kolejowego),
 - nieprzekraczalne linie zabudowy dla pozostałych, projektowanych obiektów kubaturowych od terenu zamkniętego (terenu kolejowego),
 - nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów kubaturowych od dróg wyznaczonych na rysunku planu,
 - wymiarowanie linii zabudowy i linii rozgraniczających.
3. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - granica Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
 - granica otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.
4. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia informacyjne:
 - granica centrum wsi,
 - granice administracyjne obrębów,
 - linie średniego napięcia 15kV,
 - istniejące wodociągi.

§ 3.

1. Ustala się:

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

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

§ 4.

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

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl obowiązujących przepisów odrębnych.
2. Zakaz, o którym mowa w § 4 pkt.1, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć zaliczanych do celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.
3. Ustala się, że oddziaływanie prowadzonej działalności emisją substancji oraz energii takiej jak: ciepło, hałas, wibracje, pola magnetyczne do powietrza, wody i gleby nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm właściwych dla przeznaczenia terenów sąsiednich i dopuszczalnych w tym zakresie zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie „Prawo ochrony środowiska”.
4. Tereny o symbolu MN i RM/MN należy rozumieć jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi” zgodnie z art. 113 i 114 ustawy „Prawo ochrony środowiska”
5. Na terenach o symbolu MN i RM/MN zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zamkniętego (teren kolejowy) oznaczonego symbolem KK należy przewidzieć teren pod budowę środków ochrony czynnej przed szkodliwym wpływem hałasu.
6. Ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określonej dla poszczególnych terenów w % w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej znajdującej się na określonym terenie.
7. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.
8. Ustala się zakaz realizacji nowych urządzeń melioracyjnych.
9. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach woj. mazowieckiego na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego nieprzekraczalna linia zabudowy oraz linia budowy nowych ogrodzeń od linii brzegu rzeki oznaczonej symbolem 1WS oraz zbiorników retencyjnych utworzonych na tej rzece wynosi 50,0 m; wyjątek stanowią obiekty służące turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.
10. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz linia budowy nowych ogrodzeń od linii brzegu rzeki oznaczonej symbolem 1WS wynosi 50,0 m; wyjątek stanowią obiekty służące prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.
11. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych od zbiornika wodnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2WS i od górnej skarpy rowów melioracyjnych wynosi min 5,0m;
12. Ustala się obowiązek zapewnienia prawidłowego przepływu wody w rowie melioracyjnym w przypadku budowy ogrodzeń.
13. Działania inwestycyjne na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki na terenie zmeliorowanym w zakresie kolizji z urządzeniami melioracyjnymi wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie , Inspektorat w Grodzisku Maz.

14. Obszar opracowania położony jest częściowo w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz w Bolimowsko - Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu musi być zgodny z obecnie obowiązującymi rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu oraz rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach woj. mazowieckiego.
15. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne) w formie stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem.

Nr ewid. zabytkowych stanowisk archeologicznych	obiekt
60 – 60/9	śląd osadnictwa z epoki kamienia
60 – 60/16	śląd osadnictwa z epoki brązu
61 – 60/7	śląd osadnictwa z epoki brązu

Na obszarze w/w stref ustala się:

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

§ 5.

Zasady i warunki podziału na działki budowlane.

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

§ 6.

Zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Usytuowanie nowo projektowanych budynków oraz rozbudów istniejących budynków względem dróg ustala się według nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych przy terenach dróg publicznych.
2. Dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków w dobrym stanie technicznym zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od dróg zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku.
3. Plan ustala możliwość sytuowania budynków w granicy istniejącej działki, jeżeli szerokość działki wynosi od 10 do 14m, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, gdzie plan ustala możliwość sytuowania budynków w granicy istniejącej działki, jeżeli szerokość działki wynosi od 14 do 20 m.
4. Ustala się sytuowanie nowych ogrodzeń od strony dróg publicznych i wewnętrznych w linii rozgraniczającej drogi.
5. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowo – składowych o powierzchni użytkowej powyżej 500 m².
6. Ustala się obowiązek wyposażenia w miejsca postojowe terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową wymagających powszechnej dostępności dla komunikacji samochodowej – w ilości min.1mp/100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.
7. W pasach drogowych określonych niniejszą uchwałą dopuszcza się realizację zieleni o charakterze alejowym.
8. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni dróg zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7.

Zasady i warunki obsługi w zakresie komunikacji.

1. Dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne oraz służebność drogową.
2. Linie rozgraniczające dróg winny spełniać warunki określone w ustaleniach niniejszej uchwały.
3. Ustala się system dróg, obsługujących obszar planu, składający się z dróg lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych określonych rysunkiem planu, lub nie wyznaczonych na rysunku planu i pełniących rolę obsługi bezpośredniej oraz rolę powiązania, dojazdów i dojeżdż.
4. Ustala się szerokości nowo projektowanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu min 8 m w liniach rozgraniczających, obsługujących max 10 działek po obu stronach drogi.
5. W przypadku większej ilości obsługiwanych działek ustala się szerokość nowo projektowanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu min 10 m w liniach rozgraniczających.
6. Ustala się szerokość projektowanych ciągów pieszo – jezdnych jako dróg wewnętrznych min. 6m w liniach rozgraniczających. Ciąg pieszo – jezdny może obsługiwać maksymalnie 6 działek po obu stronach drogi.
7. Droga lub ciąg pieszo – jezdny nie mający połączenia z inną drogą lub ciągiem powinien być zakończony placem manewrowym o wymiarach min 12,5m x 12,5m.
8. Ustala się obowiązek zachowania narożnych ścieg linii rozgraniczających pas drogowy w obrębie skrzyżowań wg przepisów odrębnych.

§ 8.

Zasady i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę.
 - a). Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.
 - b). Do momentu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.
2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych.
 - a). Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,
 - b). W obszarze planu brak jest sieci kanalizacyjnej sanitarnej; ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów.
 - c). Ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania
 - d). Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni określonych w obecnie obowiązującym rozporządzeniu w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.
 - e). Wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych w ppkt. d) należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody.
 - f). Dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni min 2000 m²; przed zlokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną.
 - a). Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych – zgodnie z zapotrzebowaniem – w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego.
 - b). Działania inwestycyjne w sąsiedztwie linii energetycznych (w szczególności 15 kV) wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania uwzględniania przepisów bezpieczeństwa, Polskich Norm oraz innych przepisów odrębnych.
 - c). Lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej.
 - d). Dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 3m x 2m.
 - e). Ustala się, iż lokalizacja stacji transformatorowej z wyj. terenu ustalonego w planie pod stację transformatorową o symbolu 1E, 2E i 3E ustalana będzie każdorazowo tj. wg potrzeb, bez konieczności zmiany planu.
4. Telekomunikacja.
 - a). Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.
5. Zaopatrzenie w gaz.
 - a). Docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o przewidzianą w perspektywie sieć gazu przewodowego.
 - b). Do czasu wybudowania sieci gazowej zaopatrzenie w gaz – w oparciu o gaz bezprzewodowy.
6. Zaopatrzenie w energię cieplną.

Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii), których eksploatacja powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do atmosfery nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

7. Usuwanie odpadów.
 - a). Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko na podstawie umów.
 - b). Zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania.
 - c). Ewentualne odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania i utylizacji wg przepisów odrębnych zgodnie z przyjętym programem gospodarki odpadami.
8. Ustalenia ogólne
 - a). Ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod drogi publiczne z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów odrębnych.
 - b). Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych.

§ 9.

Ustala się szczegółowe warunki zagospodarowania terenów objętych planem:

1. Tereny o symbolu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN

- a). przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą lub bliźniaczą.
 - realizacja zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędnymi zabudowaniami i zagospodarowaniem; postuluje się sytuowanie budynków garażowych w jednej bryle z budynkami mieszkalnymi.
- b). dopuszcza się:
 - lokalizację usług związanych z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej o pow. zabudowy do 150 m² z niezbędnymi zabudowaniami i zagospodarowaniem; prowadzona działalność nie może być uciążliwa dla zabudowy mieszkaniowej.
- c). ustala się:
 - wysokość projektowanych budynków mieszkalnych, mieszkaniowo - usługowych i usługowych może wynosić max 2 kondygnacje i nie więcej niż 8 m,
 - wysokość projektowanych budynków garażowych i gospodarczych może wynosić max 6 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych projektowanych budynków mieszkalnych i mieszkaniowo - usługowych może wynosić od 30° do 45°, natomiast pozostałych budynków od 20° do 45°,
 - maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków mieszkalnych, mieszkaniowo - usługowych i usługowych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,20 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8m n.p.t.,
 - maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków garażowych i gospodarczych wynosi 0.3 m n.p.t.,
 - zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min 70 %,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy od terenów KK – 20,0 m od linii rozgraniczającej tereny kolejowe dla projektowanych budynków mieszkalnych i mieszkaniowo - usługowych oraz 10,0 m dla pozostałych, zachowując odległość 20 m od skrajnego toru
 - w odległości 50 m od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolem KK należy w budynkach mieszkalnych i mieszkaniowo - usługowych zastosować materiały budowlane i wykończeniowe o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
 - linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 7,0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDL i 8,0 m od linii rozgraniczających drogę 3KDL,
 - linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 7,0 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowe – istniejących i projektowanych, z wyjątkiem nieprzekraczalnych linii zabudowy od projektowanej drogi dojazdowej o symbolu 2KDDp,
 - linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 10,0 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi dojazdowej o symbolu 2KDDp,

- linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 5,0 m od linii rozgraniczającej projektowanego ciągu pieszo – jezdni o symbolu 1KDxp,
- linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 7,0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej o symbolu 1KDWp.
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg nie określonych na rysunku planu i nowo wydzielanych wynosi 6 m.

d). zakazuje się:

- lokalizacji usług, których działalność powoduje konieczność wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t,
- budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

2. Tereny o symbolu 1RM/MN, 2RM/MN, 3RM/MN, 4RM/MN, 5RM/MN, 6RM/MN, 7RM/MN

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

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

b) dopuszcza się:

- realizację zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędnymi zabudowaniami i zagospodarowaniem,
- lokalizację usług w parterach budynków, lub jako samodzielne obiekty usługowo - składowe o powierzchni użytkowej do 300 m²,
- zaleca się przekształcanie gospodarstw rolnych na cele agroturystyczne,

c). ustala się:

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych i mieszkaniowo - usługowych może wynosić max 2 kondygnacje i nie więcej niż 8 m,
- maksymalna projektowana wysokość budynków usługowych – 8 m,
- maksymalna wysokość projektowanych budynków służących produkcji rolnej – 8 m,
- wysokość projektowanych budynków garażowych i gospodarczych może wynosić max 6 m,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków mieszkalnych i usługowych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,20 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t.,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru pozostałych budynków może wynosić 0.3 m n.p.t.,
- kąt nachylenia połaci dachowych projektowanych budynków mieszkalnych i mieszkaniowo - usługowych może wynosić od 30° do 45°, natomiast pozostałych budynków od 20° do 45°,
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min 70%,
- linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 7,0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDL i 8,0 m od linii rozgraniczających drogę 2KDL i 3KDL,
- linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 7,0 m od linii rozgraniczających istniejących dróg dojazdowych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg nie określonych na rysunku planu i nowo wydzielanych wynosi 6 m.

d). zakazuje się:

- lokalizacji usług, których działalność powoduje konieczność wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t,
- budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

3. Teren o symbolu 1U

a). przeznaczenie terenu pod usługi związane ze sportem, gastronomią, turystyką, handlem i innych zgodnie z zapotrzebowaniem,

- realizację zabudowy usługowej, w tym budynków i budowli użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego z niezbędnymi do ich funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem.

c). ustala się:

- wysokość projektowanych budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego może wynosić max 2 kondygnacje i nie więcej niż 10 m,
- maksymalna wysokość pozostałych projektowanych budynków usługowych – 8 m,
- maksymalna wysokość projektowanych budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków usługowych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,20 m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8 m n.p.t.,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków garażowych i gospodarczych wynosi 0.3 m n.p.t.,
- kąt nachylenia połaci dachowych projektowanych budynków może wynosić od 20° do 40°,
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min 70 %,
- linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 8,0 m od linii rozgraniczających drogę 3KDL,
- linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 7,0 m od linii rozgraniczających istniejących dróg dojazdowych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg nie określonych na rysunku planu i nowo wydzielanych wynosi 6 m.

d). zakazuje się:

- budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

4. Teren o symbolu 1WW

a). przeznaczenie terenu – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę (istniejąca przepompownia wodociągu gminnego)

b). ustala się:

- strefę ochrony bezpośredniej o promieniu 8 m
- linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 7,0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDL
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg nie określonych na rysunku planu i nowo wydzielanych wynosi 6 m.

c). zakazuje się:

- budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych
- budowy obiektów nie związanych z w/w przeznaczeniem terenu.

5. Teren o symbolu 1WS, 2WS, 3WS, 4WS

a). przeznaczenie obszaru: teren wód otwartych

1WS – teren wód otwartych (zbiornik wodny)

2WS, 3WS, 4WS – teren wód otwartych (rzeka Sucha Nida),

b). ustala się:

- utrzymanie istniejącego koryta rzeki (rz. Sucha Nida), zbiornika wodnego z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.
- na terenie 3WS przebiegającym przez tereny o symbolu 1RE/WS, 2RE/WS dopuszcza się budowę zbiornika retencyjnego.

6. Tereny o symbolu 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R

a). przeznaczenie terenu – tereny rolnicze

b). ustala się:

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

interpretacja gospodarstwa rolnego wg przepisów odrębnych,

- dopuszcza się realizację gospodarstw agroturystycznych.
- nieprzekraczalna linia zabudowy od terenów KK – 20,0 m od linii rozgraniczającej tereny kolejowe dla projektowanych budynków mieszkalnych i 10,0 m dla pozostałych, zachowując odległość 20 m od skrajnego toru,
- w odległości do 50 m od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolem KK należy w budynkach mieszkalnych zastosować materiały budowlane i wykończeniowe o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
- linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 7,0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDL i 4KDL oraz 8,0 m od linii rozgraniczających drogę 2KDL i 3KDL,
- linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 7,0 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowe – istniejących i projektowanych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg nie określonych na rysunku planu i nowo wydzielanych wynosi 6 m.

7. Tereny o symbolu 1RE, 2RE, 3RE, 4RE, 5RE, 6RE

a). przeznaczenie terenu – korytarze ekologiczne pełniące rolę powiązań przyrodniczych wraz z istniejącą rzeką Suchą,

b). ustala się:

- możliwość rozbudowy istniejących budynków i urządzeń w istniejących gospodarstwach rolnych 50m od linii brzegu rzeki oznaczonej symbolem 1WS na rysunku planu oraz 5 m od górnej skarpy rowów melioracyjnych,

interpretacja gospodarstwa rolnego wg przepisów odrębnych,

- możliwość rozbudowy istniejących budynków i urządzeń na działkach z istniejącą zabudową 50 m od linii brzegu rzeki oznaczonej symbolem 1WS na rysunku planu oraz 5 m od górnej skarpy rowów melioracyjnych,
- zakaz budowy nowych ogrodzeń w odległości mniejszej niż 50 m od linii brzegu rzeki oznaczonej symbolem 1WS na rysunku planu,
- wprowadza się wymóg budowy ogrodzeń ażurowych, bez podmurówki,

- zakaz realizacji nowych budynków.
- linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 7,0 m od linii rozgraniczających drogę 4KDL i 8,0 m od linii rozgraniczających drogę 3KDL,
- linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 7,0 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowe – istniejących i projektowanych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla dróg nie określonych na rysunku planu i nowo wydzielanych wynosi 6 m.

8. Teren o symbolu 1RE/WS, 2RE/WS

a). przeznaczenie terenu - korytarz ekologiczny pełniący rolę powiązań przyrodniczych wraz z istniejącą rzeką Suchą oraz planowanym zbiornikiem retencyjnym.

b). dopuszcza się:

- realizację zbiornika retencyjnego przeznaczonego na cele przeciwpożarowe i przeciwpowodziowe, ewentualnie na cele rekreacyjne.

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

a). przeznaczenie terenu – istniejące lasy,

b). ustala się:

- zakaz zabudowy,
- ochrona istniejącego drzewostanu,

10. Teren o symbolu 1KK

a). teren zamknięty (teren kolejowy)

b). ustala się:

- zagospodarowanie terenu wg przepisów odrębnych,

11. Teren o symbolu 1E, 2E, 3E

a) teren przeznaczony pod budowę stacji transformatorowej i innych urządzeń, będących częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci,

b). ustala się:

- zakaz lokalizacji obiektów o przeznaczeniu kolidującym z przeznaczeniem terenu.

12. Tereny dróg publicznych o symbolu 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL

a). przeznaczenie terenu – drogi lokalne,

b). ustala się:

- szerokość pasa drogi 1KDL i 4KDL w liniach rozgraniczających wynosi 12,0 m; plan ustala osiowe poszerzenie dróg,
- szerokość pasa drogi 2KDL (droga powiatowa nr 38138) w liniach rozgraniczających wynosi 12m; plan ustala osiowe poszerzenie drogi
- szerokość pasa drogi 3KDL (droga powiatowa nr 38138) w liniach rozgraniczających wynosi wg stanu istniejącego.
- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i infrastruktury technicznej,

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

a). przeznaczenie terenu – drogi dojazdowe istniejące,

b). ustala się:

- szerokość pasa dróg 1KDD, 2KDD w liniach rozgraniczających wynosi wg stanu istniejącego,
- szerokość pasa drogi 3KDD w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m; plan ustala osiowe poszerzenie dróg,
- szerokość pasa dróg 4KDD w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m; poszerzenie drogi w stronę wsi Łubno,
- szerokość pasa dróg 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD w liniach rozgraniczających wynosi 8,0 m; plan ustala osiowe poszerzenie dróg,
- szerokość pasa dróg 9KDD w liniach rozgraniczających wynosi 8,0 m; poszerzenie drogi w stronę działki o nr ew. 408/3,
- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i infrastruktury technicznej.

14. Tereny dróg publicznych o symbolu 1KDDp, 2KDDp, 3KDDp, 4KDDp, 5KDDp, 6KDDp

a). przeznaczenie terenu – drogi dojazdowe projektowane,

b). ustala się:

- szerokość pasa dróg 1KDDp, 2KDDp w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m;
- szerokość pasa dróg 3KDDp w liniach rozgraniczających wynosi 8,0 m; ustala się zakończenie placem manewrowym zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość pasa dróg 4KDDp, 5KDDp, 6KDDp w liniach rozgraniczających wynosi 8,0 m;
- przebieg projektowanych dróg dojazdowych wg rysunku planu,
- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i infrastruktury technicznej,

15. Tereny dróg publicznych o symbolu 1KDxp

a). przeznaczenie terenu –

1KDxp – projektowany ciąg pieszo - jezdny,

b). ustala się:

- szerokość ciągu pieszo jezdny w liniach rozgraniczających wynosi 6,0 m,
- plan ustala przebieg drogi 1KDxp wg rysunku planu,
- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i infrastruktury technicznej,

16. Tereny dróg publicznych o symbolu 1KDWp

a). przeznaczenie terenu –

1KDWp – projektowana droga wewnętrzna,

b). ustala się:

- szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,0 m,
- ustala się zakończenie planem manewrowym drogi 1KDWp o wymiarach 15,0m × 15,0m, wg rysunku planu,
- plan ustala przebieg drogi 1KDW wg rysunku planu,
- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i infrastruktury technicznej,

§ 10.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów oznaczonych symbolami: MN, RM/MN, U w wysokości 30%, dla pozostałych terenów 0%.

W przypadku przeniesienia własności nieruchomości w drodze darowizny między osobami pozostającymi w pierwszym stopniu pokrewieństwa ustala się stawkę 0%.

§ 11.

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

- Uchwałą Nr 28/97/5 Rady Gminy Wiskitki z dnia 27 listopada 1997r. (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 3 poz. 22 z 1998) w granicach niniejszej zmiany planu.
- Uchwałą Nr 7/03/1 Rady Gminy Wiskitki z dnia 30 stycznia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 79 poz. 2072 z 31 marca 2003) w granicach niniejszej zmiany planu.

§ 12.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiskitki.

§ 13.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Leszek Kopczewski