

Wiskitki dnia 15.10. 2018 roku

PPW 6727.239.2018

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WISKITKI

W związku z wystąpieniem w sprawie wydania wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dot. przeznaczenia działek o nr ew.: 307/9, 307/24, 307/30, 307/35 i 307/42 położonych w miejscowości Łubno zawiadamia się, że zgodnie z Uchwałą Nr 32 / VIII/07 Rady Gminy w Wiskitkach z dnia 24 sierpnia 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki dot. obszaru wsi Łubno /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 253 z 2007r. poz. 7475/,

- **działki nr ew.: 307/9 i 307/35** położone w miejscowości Łubno przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną /symbol planu 1MN/.

- **działka nr ew. 307/30** położona w miejscowości Łubno przeznaczona jest w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną /symbol planu 1MN/, w części pod drogę dojazdową o szerokości 8m w liniach rozgraniczających /symbol planu 6 KDD/.

- **działki nr ew. 307/42 i 307/24** położone w miejscowości Łubno przeznaczone są pod drogi dojazdowe o szerokości 8m. w liniach rozgraniczających /symbol planu 6 KDD i 7KDD/. Plan ustala osiowe poszerzenie dróg.

Działki nr ew. 307/9 i 307/42 zlokalizowane są przy drodze powiatowej 4702W /symbol planu 3KDL/.

Linia zabudowy ustalona dla obiektów kubaturowych wynosi 7m od linii rozgraniczającej drogi KDD i 8m. od linii rozgraniczającej drogę 3KDL.

Teren w/w działek zlokalizowany jest w obrębie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego gdzie obowiązują uwarunkowania zawarte w rozporządzeniu Nr 9 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005 r /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2005 r. Nr 75 poz. 1978/ w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego. Na terenie tym obowiązują m.in. następujące zakazy :

- budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

Stosowane w budownictwie materiały oraz detal architektoniczny winny nawiązywać do wykształconych, historycznych form zabudowy lokalnej.

Niniejszy wypis wydano na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego.

Z up. WÓJTA

Beata Stępniewska  
Z-CA WÓJTA

### Załączniki:

1. opisowy (kopia tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)
2. graficzny (kopia planu fragmentu planu miejscowości Łubno )

**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.

**URZĄD GMINY WISKITKI**  
96-315 Wiskitki, ul. Kościuszki 1  
tel. 46 855-47-58, fax 46 855-41-84  
NIP 838-175-15-51,regon: 000546549

**Załącznik Nr 1 do Wypisu z Miejscowego Planu  
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiskitki**  
Nr PP.H.6.727.238.2018  
z dnia 15.10.2018r.



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	ślady osadnictwa z epoki kamienia
60 – 60/16	ślady osadnictwa z epoki brązu
61 – 60/7	ślady 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 budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych.
- b) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód.
- c) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania dokumentacji.
- d) Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

## § 5.

### Zasady i warunki podziału na działki budowlane.

1. Dopuszcza się podział działek budowlanych pod warunkiem zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą.
2. Wielkość i kształt działek budowlanych winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.
3. Nowo wydzielone działki budowlane powinny mieć zapewniony dostęp:
  - do istniejącej lub projektowanej drogi publicznej,
  - poprzez istniejącą lub projektowaną drogę wewnętrzną do drogi publicznej,
  - 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 1000m<sup>2</sup>
  - na terenie o symbolu U - 1500m<sup>2</sup>,
7. Dopuszcza się mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup> powierzchnię działek budowlanych powstałych w wyniku wydzielania terenów dróg.

## § 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 m<sup>2</sup>; 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 ciepłą.

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.

- 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 m<sup>2</sup>,
- 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,

## 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,

**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**

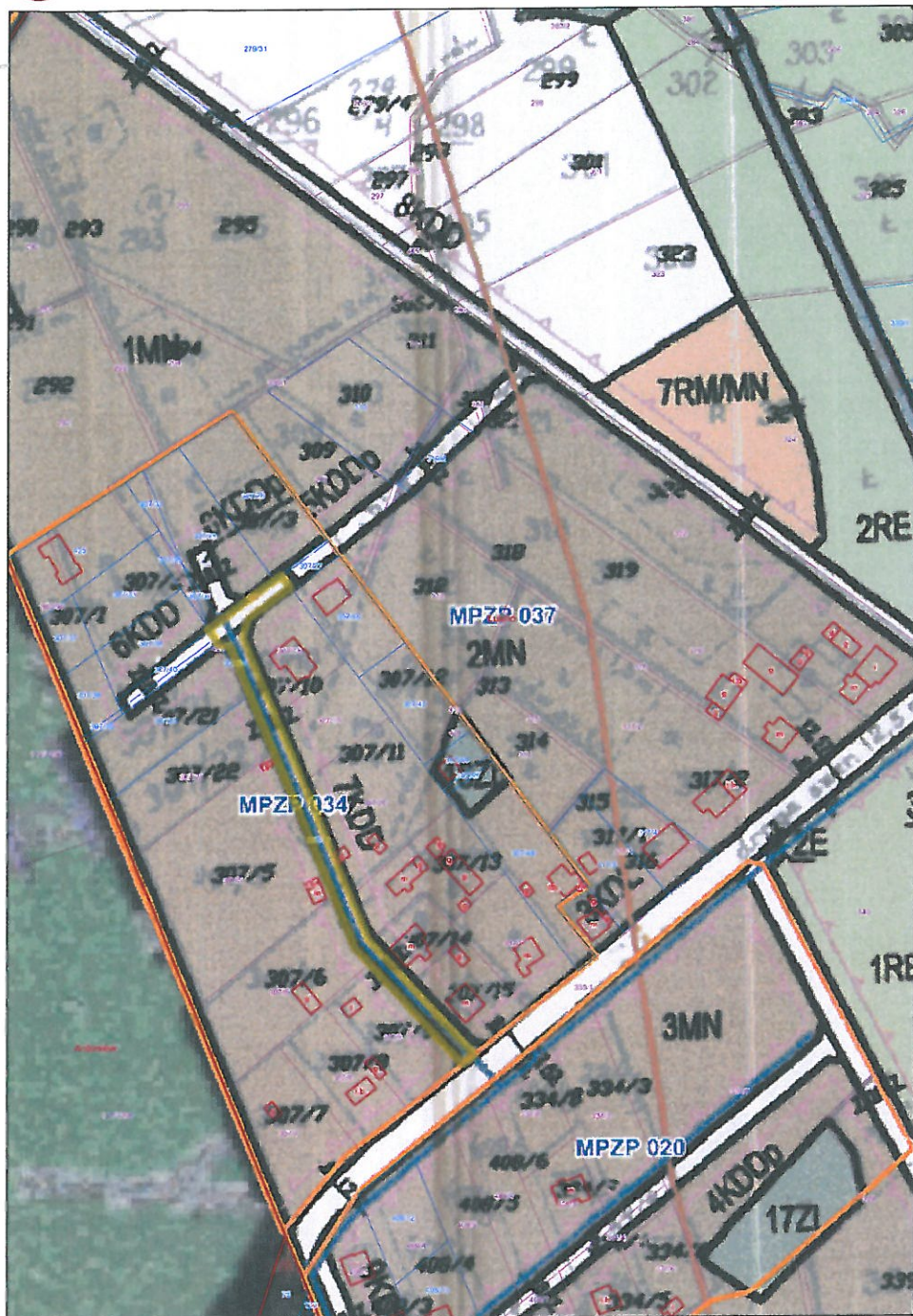
a). przeznaczenie terenu –

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,





strona 1

**Załącznik Nr 2 do Wypisu z Miejsowego  
Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
Gminy Wiskitki**

Nr ...*PPH 6727, 238, 2018*.....  
z dnia ...*15.10.2018r.*.....

**URZĄD GMINY WISKITKI**

96-315 Wiskitki, ul. Kościuszki 1  
tel. 46 855-47-58, fax 46 855-41-54  
NIP 838-175-15-51, regon: 000546549