



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 września 2015 r.

Poz. 7522

UCHWAŁA NR 26/VIII/15 RADY GMINY WISKITKI

z dnia 27 maja 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmującego część miejscowości Wiskitki – fragment obszaru położony od strony północnej autostrady A2.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 199) oraz Uchwały Nr 49/VI/11 Rady Gminy Wiskitki z dnia 31 maja 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmującej część miejscowości Wiskitki – fragment obszaru położony od strony północnej autostrady A2 oraz stwierdzając, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki, Rada Gminy Wiskitki uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmujący część miejscowości Wiskitki – fragment obszaru położony od strony północnej autostrady A2 zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. Plan obejmuje fragment miejscowości Wiskitki (dz. nr ew. 1/2 oraz 1/4 w ich granicach ewidencyjnych) położony od strony północnej autostrady A2 relacji Warszawa – Poznań i posiadający komunikacyjne połączenie z drogą krajową nr 50 w odległości 7km od Żyrardowa, 18km od Sochaczewa, o łącznej powierzchni 0,99 ha.

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

§ 4. 1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) Rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
 2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - e) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - f) przeznaczenie terenu – określone numerem i symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów,

- 2) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

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

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

2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Wiskitki – fragment obszaru położony od strony północnej autostrady A2, gmina Wiskitki, o której mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wiskitki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi lub od strony rowu; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu niezbędne do uzupełnienia i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków i budowli);
- 9) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 10) **zieleni urządzonej** – tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste, obejmujące skwery i zieleńce;
- 11) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjny – reklamowy, a nie będący szyldem;
- 12) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz związane określenie nazwy wykonywanej działalności gospodarczej lub grafikę określającą nazwę i przedmiot prowadzonej działalności gospodarczej, lub jeden z tych elementów.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nieujętych w § 5 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Informacje dotyczące konstrukcji planu

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

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

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

2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz w zależności od potrzeb przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 9. 1. **Plan wyznacza teren o symbolu 1U o przeznaczeniu podstawowym: 1U – Teren zabudowy usługowej**

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. 1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej.

- 1) Teren planu jest częścią dużego obszaru, który predysponowany jest do zagospodarowania na tereny aktywności gospodarczej i usług w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2;
- 2) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji usługowej i obsługi komunikacji;
- 3) Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem, oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach;
- 4) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego są określone w Rozdziale II niniejszej uchwały.

§ 11. 1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

- 1) Linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i pokrywają się z granicami opracowania.

§ 12. 1. Zasady ustalania linii zabudowy.

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, rowu melioracyjnego i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi¹⁾;
- 5) Dla terenu 1U poza linie zabudowy mogą być wysunięte budynki portierni.

¹⁾ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

§ 13. 1. Zasady kształtowania zabudowy.

- 1) Forma nowych budynków usługowych i urządzeń obsługi komunikacji powinna nawiązywać do formy architektury współczesnej;
- 2) Dla terenu 1U obowiązuje zachowanie jednorodnej formy zabudowy, jednorodnych materiałów wykończeniowych oraz podobnej kolorystyki obiektów.

§ 14. 1. Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ustala się sytuowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych w liniach rozgraniczających drogi;
- 2) Bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 10.0m do osi drogi;

§ 15. 1. Zasady sytuowania reklam i szyldów: Dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 10m² oraz słupów ogłoszeniowych.

Rozdział 3.**§ 16. 1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

- 1) W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, które mogą być realizowane na wniosek zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4.**Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 17. 1. Ustala się, że prowadzenie działalności nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska.

2. 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 zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie Prawo ochrony środowiska.

- 1) Dopuszcza się, zmianę ukształtowania terenu, zmianę przebiegu rowów odwadniających, likwidację zadrzewień, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

§ 18. 1. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych;
- 3) Dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego;
- 4) Dopuszcza się zastąpienie istniejących rowów kanalizacją odwadniającą z odprowadzeniem wód do odbiorników;
- 5) W przypadku przebudowy lub zastąpienia rowów kanalizacją odwadniającą linia zabudowy oraz lokalizacja ogrodzeń od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Na terenie 1U ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących 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 urządzeniach oczyszczających;

- 7) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 3,0m wzdłuż rowu melioracyjnego, wolnego od zabudowy oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 19. 1. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 2) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.

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

- 1) Ustala się zagospodarowanie niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni jako tereny zieleni urządzonej (zieleńce) z uwzględnieniem obiektów małej architektury;
- 2) Wielkość minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej została wyznaczona i ustalona w Dziale II;

§ 21. 1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem ma polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodnie z normami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 22. 1. W zakresie gospodarki odpadami.

- 1) Zagospodarowanie działek budowlanych powinno uwzględniać miejsca lub obiekty do czasowego magazynowania odpadów na zasadach wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 2) Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 3) Magazynowanie odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Plan nie wyznacza nowych dróg publicznych;
- 2) Ustala się obsługę obszaru objętego planem przez drogę znajdującą się poza granicami planu do obsługi ruchu lokalnego - zlokalizowaną wzdłuż autostrady A2 (droga serwisowa), zlokalizowaną przy zachodniej granicy działki.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym.

- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o drogę do obsługi ruchu lokalnego, połączoną za pomocą „starego śladu” drogi krajowej nr 50 z łącznikiem pomiędzy rondem na węźle autostradowym dwupoziomowym „Wiskitki” a wiaduktem. Węzeł zlokalizowany jest na skrzyżowaniu z drogą krajową nr 50 relacji Grójec – Sochaczew po nowym śladzie jako obwodnicy Żyrardowa. Węzeł zapewnia wymianę wszystkich relacji, posiada stację poboru opłat (SPO).

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 24. 1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Feliksów siecią wodociągową o Ø110;
- 2) Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzanie ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów;
- 2) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody. Wody z terenów określonych w przepisach odrębnych przed zrzutem do odbiornika należy oczyścić w urządzeniach oczyszczających.

3. Zaopatrzenie w energię:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej (SN, NN);
- 2) Ustala się budowę sieci NN wzdłuż istniejących dróg.

4. Obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

5. Zaopatrzenie w sieć gazu przewodowego:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń.

6. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych: energii wód geotermalnych, gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii.

7. Usuwanie odpadów:

- 1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz ich do dalszego przetwarzania lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający środowisku.

8. Ustalenia ogólne:

- 1) Ustala się, że dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 25. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 59-60/31) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym specjalnym symbolem i oznaczonym numerem: 59-60/31 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1 roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego wymagają postępowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 26. Ustala się dla terenu, którego przeznaczenie zostało zmienione planem, że może być użytkowany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 9.**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 27. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów Prawa Wodnego.

Rozdział 10.**Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:**

§ 28. Ustala się dla terenu o symbolu U opłatę w wysokości 10%.

DZIAŁ II.**Przepisy szczegółowe****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

§ 29.

Oznaczenie terenu		1U
Powierzchnia		0,99 ha
1.		Przeznaczenie terenu
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej a) Usługi obejmują: - budynki biurowe, - obiekty zakwaterowania zbiorowego, hotele, motele, - usługi handlu i gastronomii, - usługi związane z obsługą komunikacji drogowej: stacje kontroli, stacje napraw pojazdów, stacje paliw, stacje obsługi pojazdów.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) tereny komunikacji wewnętrznej, w tym parkingów, b) urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury. Ustala się zakaz lokalizacji usług oświaty i edukacji oraz ochrony zdrowia.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Teren zawarty między linią zabudowy a linią rozgraniczającą należy zagospodarować zielenią urządzoną oraz miejscami do parkowania, b) W granicy terenu 1U występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 59-60/31 (osada - neolit, okres halsztacki i lateński, okres wczesnośredniowieczny), dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu numerem: 59-60/31, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 25.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy,	- 10.0m od strony drogi do obsługi ruchu lokalnego znajdującej się poza granicą planu, - 50,0m od strony drogi do obsługi ruchu lokalnego znajdującą się w granicy autostrady A2 zlokalizowaną poza południową granicą planu, - 3,0m od strony rowu melioracyjnego.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 15%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1.4, - minimalna intensywność zabudowy – 0.1.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość budynków - 20.0m, - maksymalna wysokość budowli - 25.0m,

d)	geometria dachów	Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 2000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m;
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
4)	Minimalne powierzchnie działek	- 2000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi dojazdowej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie planu.
b)	Parkingi	- ustala się nakaz zabezpieczenia i budowy miejsc parkingowych dla wszystkich samochodów obsługujących teren 1U w obrębie działek inwestycyjnych tego terenu, - ustala się min. 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 100m ² powierzchni użytkowej budynków usługowych, - ustala się lokalizację miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ III

Rozdział 1.

Przepisy końcowe

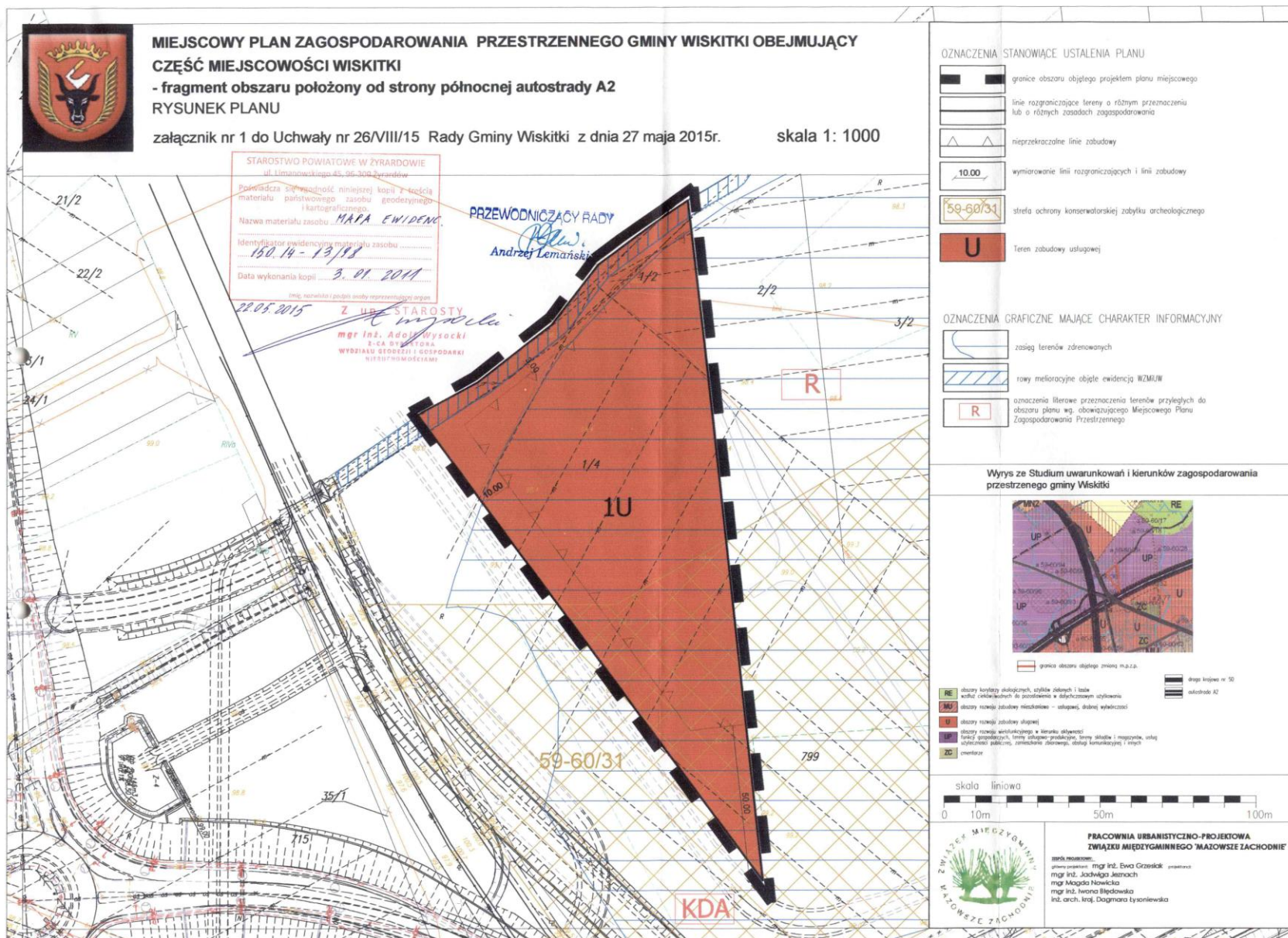
§ 30. Dla terenu objętego niniejszym planem traci moc Uchwała Nr 28/XV/08 z dnia 04 lipca 2008r Rady Gminy Wiskitki.

§ 31. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiskitki

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

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

Przewodniczący Rady:
Andrzej Lemański



Załącznik nr 2
Do Uchwały Nr 26/VIII/15
Rady Gminy Wiskitki
z dnia 27 maja 2015r.

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Gminy Wiskitki obejmującego część miejscowości Wiskitki – fragment obszaru położony od strony północnej autostrady A2.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wiskitki załącznik do uchwały Nr 26/VIII/15 z dnia 27 maja 2015r		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	30.03.2015	ochrona danych osobowych	Właściciele działek 1/2 i 1/4 położonej we wsi Wiskitki zgłaszają uwagi: 1. Odstąpienie od zasady zlokalizowania bramy wjazdowej z minimum 10m od osi drogi na 7m od osi drogi, 2. Zmniejszenie parametrów lokalizacji ogrodzenia z 1,5 na 0,5m z racji w własności rowu melioracyjnego w całości i zaplanowanie jego zabudowę z dostosowaniem do nowego układu funkcjonowania, 3. Zwiększenie parametrów powierzchni zabudowy do powierzchni działki z 45% do 60%, 4. Zmniejszenie linii zabudowy od strony rowu melioracyjnego z 3,0m na 1,5m	działki nr ew. 1/2 i 1/4 w miejscowości Wiskitki	- w § 14 1. Zasady sytuowania ogrodzeń następujące ustalenia: ➢ Bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 10.0m do osi drogi; ➢ Ustala się, że lokalizacja ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego – wynosi min. 1,5m. - W §28 ust. 2 pkt 2: ppkt a) linie zabudowy nieprzekraczalne: - 3,0m od strony rowu melioracyjnego, ppkt b) parametry zabudowy działki budowlanej : powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 45%,		Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej: - sytuowania bramy wjazdowej od osi drogi; - sytuowania ogrodzeń oraz zabudowy od rowu melioracyjnego		Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej: - sytuowania bramy wjazdowej od osi drogi; - sytuowania ogrodzeń oraz zabudowy od rowu melioracyjnego	Zachowanie minimalnej odległości 10,0m od osi drogi jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego Pozostawia się nieprzekraczalną linię zabudowy oraz wprowadza się dodatkowy zapis dotyczący przebudowy i zastąpienia rowu kanalizacją odwadniającą. W przypadku przebudowy lub zastąpienia rowów kanalizacją odwadniającą linia zabudowy oraz lokalizacja ogrodzeń od

										<p>granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat Grodzisk Mazowiecki z dnia 26.07.2011r. (data wpływu do UG Wiskitki 28.07.2011): „... W odniesieniu do rowów, wnioskuje się o umieszczenie w planie zapisów dotyczących ich ochrony wynikających z Ustawy Prawo Wodne (Dz. U. Nr 239 poz. 2019 z póź. zm.) oraz zapisów zobowiązujących do odsunięcia zabudowy na minimalną odległość od górnej krawędzi skarpy rowu – 3m, a ogrodzeń – 1,5m.”</p>
										<p>uwaga częściowo uwzględniona - zwiększenie parametru powierzchni zabudowy z 45% do 50% w stosunku do powierzchni i działki budowlanej</p>
										<p>uwaga częściowo nie uwzględniona - zwiększenie parametru powierzchni zabudowy z 45% do 60% w stosunku do powierzchni działki budowlanej</p>
										<p>uwaga częściowo nie uwzględniona - zwiększenie parametru powierzchni zabudowy z 45% do 60% w stosunku do powierzchni i działki budowlanej</p>

Przewodniczący Rady Gminy Wiskitki

PRZEWODNICZĄCY RADY


 Andrzej Lemański

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 26/VIII/1515
Rady Gminy Wiskitki
z dnia 27 maja 2015r.**

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

Na podstawie art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 poz. 199) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne / poszerzenie dróg/

Działki objęta planem miejscowym przylegają bezpośrednio do drogi dla obsługi ruchu lokalnego – droga wzdłuż autostrady A2 (droga serwisowa). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje realizacji dróg publicznych będących własnością Gminy Wiskitki. W związku z powyższym nie wystąpią obciążenia finansowe związane z wykupem i urządzeniem dróg gminnych.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

Budowa oraz rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Wiskitki, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki NFOŚ i WFOŚ.

Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej nastąpi zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzą będą ze środków budżetowych i środków Funduszy UE.

**III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH
I TELEKOMUNIKACYJNYCH**

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy Wiskitki

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Lemański
Andrzej Lemański