

**UCHWAŁA NR 13/XXXI/14
RADY GMINY WISKITKI
z dnia 31 marca 2014r.**

**W SPRAWIE MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WISKITKI DOTYCZĄCEGO CZĘŚCI MIEJSKOWOŚCI DZIAŁKI**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. - Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 15/XXI/09 z dnia 24 lutego 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego części miejscowości Działki, stwierdzając zgodność niniejszego planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki” (Uchwała nr 71/99/8 Rady Gminy w Wiskitkach z dnia 30 grudnia 1999 roku), Rada Gminy Wiskitki uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki dotyczący części miejscowości Działki zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Działki, położony na południe od miejscowości Wiskitki, na zachód od miasta Żyrardowa i na wschód od obwodnicy miasta Żyrardowa, o łącznej powierzchni 48,23ha, położony w gminie Wiskitki.
2. Granica obszaru planu wyznaczona jest: od północy, północnego wschodu i wschodu granicą administracyjną miejscowości Działki, następnie od południa południową granicą działki nr ewid. 93, w kierunku północnym zachodnią granicą działki nr ewid. 69 (droga powiatowa nr 4729W), dalej północną granicą działki nr ewid. 27, wschodnią granicą działek o nr-ach ewid. 32/1, 32/6, 32/7, 32/8, 32/9, następnie południową granicą działki nr ewid. 46 i zachodnią granicą działki nr ewid. 1 wzdłuż lasów państwowych Nadleśnictwa Radziwiłłów.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
 - 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
 - 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
- a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - obowiązująca linia ogrodzenia,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego;

- c) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki przyjętego Uchwałą nr 71/99/8 Rady Gminy Wiskitki z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Działki w gminie Wiskitki, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wiskitki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – przeznaczenie terenu, które powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które może być lokalizowane na tym terenie pod warunkiem braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami,

projektowej, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t; o powierzchni zabudowy nie większej niż 250m²;

- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury);
 - 12) **maksymalnej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - 13) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
 - 14) **powierzchnia biologicznie czynna**- należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
 - 15) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
 - 16) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
 - 17) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
 - 18) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
 - 19) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
 - 20) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu, nie uznanych jednak za optymalne.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6

Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

§ 7

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 niniejszej uchwały.
4. 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

§ 8

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1MN- 10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
1R	teren rolniczy,
1ZL	teren lasu,
1KDL- 2KDL	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii powiatowej, klasy lokalnej,
1KDD- 2KDD	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
1KDW- 17KDW	tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych,
1KDxp	teren komunikacji - teren ciągu pieszo-jezdnego,
1E	teren infrastruktury technicznej - teren stacji transformatorowej.

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- a) dotyczące przeznaczenia terenów:

- ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które stanowią część dużej strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług użyteczności publicznej wyznaczonej w studium;

- b) dotyczące struktury przestrzennej:

- ustala się, że obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie w kierunku północno-zachodnim z miejscowością Wiskitki za pomocą istniejącej drogi powiatowej nr 4729W (ul. Główna przechodząca w ul. Tadeusza Kościuszki) oraz w kierunku południowo- wschodnim, za pomocą istniejącej drogi lokalnej (ul. Główna) i dalej poprzez ul. Klonową z miejscowością Żyrardów,
- głównym ciągiem komunikacyjnym zbierającym większość dróg w obszarze opracowania jest droga 1KDL i 2KDL (ul. Główna).

§ 10

1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągu pieszo-jezdnego wyznacza się następująco:
 - a) dla terenu istniejącej drogi oznaczonej symbolami 1KDL i 2KDL (ul. Główna), linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenów dróg oznaczonych symbolem 1KDW - 17KDW oraz terenu ciągu pieszo –jezdnego 1KDxp linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu istniejącej drogi oznaczonej symbolem 1KDD i 2KDD (ul. Działkowa), linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejących dróg.
- 2) Linie rozgraniczające pozostałych terenów określa rysunek planu;
- 3) Linie rozgraniczające teren lasu pokrywają się z granicami użytku leśnego.

§ 11

1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, lasów i zwiymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: 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) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie do czasu technicznego zużycia obiektów, z zakazem rozbudowy niezgodnej z ustaleniami planu;
- 6) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 12

1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej;
- 2) Ustala się dla działek o szerokości 12.0m i mniejszych możliwość lokalizowania zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
- 3) W przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;
- 4) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni;
- 5) Kolorystyka elewacji w kolorach harmonizujących z otoczeniem, pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych;
- 6) Nie ustala się maksymalnej wysokości budowli i obiektów małej architektury.

§ 13

1. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wyjątkiem terenu 9MN, dla którego od strony terenu drogi 1KDL ustalona została obowiązująca linia ogrodzenia;
- 2) Istniejące ogrodzenia mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych; nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej oraz na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt;
- 4) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8 m;
- 5) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi.

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

Rozdział 3 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału

§ 14

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

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

§ 15

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poza inwestycjami celu publicznego tj. infrastruktura techniczna i komunikacja oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi².
2. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

§ 16

Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.

§ 17

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

§ 18

W zakresie ochrony powietrza:

1. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.
2. Ustala się wykorzystanie jako czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego i innych.

§ 19

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.

² Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych

2. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej – trawniki, drzewa i krzewy, którą należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników.
3. Układ zagospodarowania działek budowlanych powinien umożliwiać koncentrację przestrzenną terenów biologicznie czynnych w pasma powiązane ze sobą przestrzennie tworząc formę lokalnych korytarzy ekologicznych.
4. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
5. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej są wyznaczone i określone w Dziale II.
6. Ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 5 m².

§ 20

W zakresie ochrony przed hałasem:

W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej oraz siedliska rolnicze na terenach R jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu.

§ 21

W zakresie gospodarki odpadami.

Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:

- 1) Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) Magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania- na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 22

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60/60-77) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym specjalnym symbolem i oznaczonym numerem 60/60-77 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych)³.

Rozdział 6

§ 23

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne⁴.

³ USTAWA o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

⁴ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA PRACY I POLITYKI SOCJALNEJ w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 24

1. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwanie się mas ziemnych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 25

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg gminnych dojazdowych oraz projektowanych dróg wewnętrznych;
- 2) Plan wyznacza następujące drogi publiczne:
 - a) 1KDL i 2KDL klasy lokalnej,
 - b) 1KDD i 2KDD klasy dojazdowej;
- 3) Plan wyznacza następujące drogi wewnętrzne: 1KDW- 17KDW;
- 4) Plan wyznacza następujący ciąg pieszo- jezdny: 1KDxp;
- 5) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 39, § 40, § 41 i § 42 niniejszej uchwały;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia dróg w liniach rozgraniczających (trójkąt widoczności o wym. 5.0 x 5.0 m i 10.0 x 10.0 m) zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi⁵;
- 7) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - 10.0 m - dla terenów 2MN- 10MN dla obsługi powyżej 10 działek, o powierzchni zgodnej z § 36,
 - 8.0 m - dla terenów 2MN- 10MN dla obsługi poniżej od 2 do 10 działek, o powierzchni zgodnej z § 36,
 - 6.0 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach 2MN- 10MN, o powierzchni zgodnej z § 36,W terenie 1MN ustala się dla nowo wyznaczanych dróg wewnętrznych minimalną szerokość 8.0m;
- 8) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5 m;
- 9) Drogi powiatowe i gminne istniejące o oznaczeniach: 1KDL i 2KDL (ul. Główna), 1KDD i 2KDD (ul. Działkowa) są drogami utwardzonymi o nawierzchni asfaltowej; wymagają one jedynie modernizacji w zakresie szerokości i zagospodarowania;
- 10) Pozostałe drogi wewnętrzne wymagają budowy.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę 1KDL i 2KDL (ul. Główna, droga powiatowa nr 4729W) relacji Wiskitki– Działki– Żyrardów, z drogą krajową nr 50 w miejscowości Wiskitki;
- 2) Droga powiatowa klasy lokalnej 1KDL i 2KDL (ul. Główna) stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem komunikacyjnym miasta Żyrardowa.

⁵ ROZPORZĄDZENIE MINISTAR TRANSPORTU I GOSPODARKI MORSKIEJ w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 26

1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 2) Teren zaopatrywany jest w wodę częściowo z istniejącej sieci wodociągowej w gminie Wiskitki i częściowo ze stacji uzdatniania wody w Żyrardowie;
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących ($\varnothing 110$) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 4) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 5) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;
- 6) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych) oraz wymagań dla hydrantów zgodnie z rozporządzeniem.

§ 27

1. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych;
- 3) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni min 2500m^2 przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych;
- 4) 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.

§ 28

1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną ze stacji 110/15 kV Bielnik zlokalizowanej w Żyrardowie poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, NN;
- 3) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;
- 5) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) Ustala się, że lokalizację nowych stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem, w przypadku zwiększonego poboru mocy, lokalizacji nowych stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu;
- 7) Ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach $6,0\text{m} \times 5,0\text{m}$ dla stacji wewnętrznych lub $3,0\text{m} \times 2,0\text{m}$ dla stacji słupowych.

§ 29

- 1) Ustala się zasady i obsługę w zakresie **telekomunikacji** w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego.

§ 30

1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu istnieje sieć gazowa;
- 2) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego;
- 3) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 4) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

§ 31

1. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem min.: nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (tj.: gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii i inne), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 32

1. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu na wysypisko śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi⁶;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego i gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 33

Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 10

§ 34

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem, że mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

⁶ USTAWA O ODPADACH.

Rozdział 11

§ 35

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

1. dla terenów o symbolach MN – w wysokości 25%,
2. dla pozostałych terenów 1%.

Dział II
Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 36

Oznaczenie terenu		1MN - 10MN
Powierzchnia		41,40ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego, <u>Warunki dopuszczenia:</u> powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków; Ustala się lokalizację nowo projektowanych budynków w części nie zadrzewionej działki, w sposób pozwalający na ograniczenie wycinki drzew; Ustala się zakaz wprowadzania roślinności ekspansywnej mogącej negatywnie wpływać na rodzimą faunę; Proponuje się stosowanie gatunków rodzimych właściwych dla siedliska; Na terenie o symbolu 10MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr ew. AZP 60-60/77, sposób zagospodarowania terenu zgodnie z § 22.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowe 1KDD- 2KDD i drogi wewnętrzne 1KDW- 17KDW oraz ciąg pieszo – jezdny 1KDx, a także od dróg znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, - 7.0 m od linii rozgraniczającej drogę lokalną 2KDL, - 10.0 m od linii rozgraniczającej drogę lokalną 1KDL, - 12.0 m od linii rozgraniczającej tereny lasów, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 20%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.3.
c)	wysokość zabudowy	▪ maksymalna wysokość 11.0 m, w tym dla gospodarczych i garaży: ▪ maksymalna wysokość - 6.0;
d)	geometria dachów	dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 60°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	800 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych; - dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki niż ustaloną powyżej w przypadku konieczności wydzielenia jej fragmentu pod drogę.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20,0m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°±20°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem wyznaczonych na rysunku planu oraz z dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu oraz z dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu.
b)	parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.

§ 37

Oznaczenie terenu		1R
Powierzchnia		1,00ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren rolniczy.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie niezbędne do produkcji rolnej, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych ⁷ ; Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi ⁸);

⁷ Kodeks cywilny oraz ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego.⁸ Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a) linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6,0m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową 2KDD oraz od drogi znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b) parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. działki na terenie R, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% pow. działki na terenie R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.15.
c) maksymalna wysokość zabudowy	- 12,0m
c) geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°.
2) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu od południa z istniejącej drogi publicznej (ul. Działkowa).

§ 38

Oznaczenie terenu		1ZL
Powierzchnia		0,43ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren lasu.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach; 100% powierzchni biologicznie czynnej; Ustala się: • zakaz zabudowy.

§ 39

Oznaczenie terenu		1KDL- 2KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii powiatowej, klasy lokalnej; droga powiatowa nr 4729W.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi tj. (jezdnię, jednostronny chodnik, pobocza i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych⁹, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych¹⁰ i określonych na rysunku planu.

⁹ Ustawa o drogach publicznych

2) Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	1KDL całkowita planowana szerokość drogi: 16.0m w granicy opracowania szerokość zgodnie z rysunkiem planu. 2KDL w granicy opracowania szerokość zgodnie z rysunkiem planu.
---	---

§ 40

Oznaczenie terenu		1KDD – 2KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji- tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych⁶, – ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych⁷ i określonych na rysunku planu.
2)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 12.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD.

§ 41

Oznaczenie terenu		1KDW- 17KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– tereny obejmują realizację elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych⁶, – ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych⁷ i określonych na rysunku planu.
2)	szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających	- 12.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 12KDW, - 10.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 9KDW, 10KDW, 11KDW, 15KDW, 17KDW, - 13KDW całkowita planowana szerokość drogi: 12.0m, w granicy opracowania szerokość zgodnie z rysunkiem planu, - 14KDW całkowita planowana szerokość drogi: 13.0m, w granicy opracowania szerokość zgodnie z rysunkiem planu, - 16KDW zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42

Oznaczenie terenu		1KDxp
1.	Przeznaczenie terenu	

¹⁰ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji- teren ciągu pieszo-jezdnego
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 2.0m dla terenu ciągu pieszo – jezdni w granicach planu; planowana szerokość całego ciągu pieszo – jezdni łącznie z terenem poza obszarem planu – 8.0m.
2)	- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.	

§ 43

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – teren stacji transformatorowej i innych urządzeń, będących częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	- ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu, - ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej na 3mx2m.	

Dział III Rozdział 1 Przepisy końcowe

§ 44

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiskitki

§ 45

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 46

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Leszek Kopczewski