

UCHWAŁA NR 45/01/9
RADY GMINY WISKITKI
z dnia 4 grudnia 2001 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego
zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego
we wsi Działki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz.74 z późn. zmianami) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 pkt 1, 2, 5, 6, i 7; ust. 2 i 3 oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz.139 z późn. zmianami), zgodnie z Uchwałą Nr 40/99/5 Rady Gminy w Wiskitkach z dnia 31 sierpnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego we wsi Działki Rada Gminy Wiskitki uchwala co następuje:

§ 1.

1. We fragmencie miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego we wsi Działki zatwierdzonego Uchwałą nr 35 Rady Gminy w Wiskitkach z dnia 10 grudnia 1994r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego we wsi Działki (Dz. Urzędowy Woj. Skierniewickiego z 14 grudnia 1994r. Nr 18/19 poz.173) we fragmencie obejmującym działki nr ewid. 33÷45, 94÷112 wprowadza się zmianę układu ulic dojazdowych oraz zasad podziału na działki budowlane.

We fragmencie obejmującym dz. nr 124/3 i 124/5 wprowadza się zmianę przeznaczenia z terenów zieleni parkowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

2. Niniejszy plan ustala warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, w tym linie rozgraniczające drogi ogólnodostępne, dojazdowe i ciągi pieszo-jezdne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zasady i warunki zagospodarowania terenów, zasady i warunki podziału terenu, zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz ustalenia dotyczące wzrostu wartości nieruchomości.

3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczone symbolem MN,U,
- 3) tereny komunikacji oznaczone symbolami KD.

§ 2.

1. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji, użytkowania terenu oraz istniejących obiektów budowlanych w sposób grożący degradacją środowiska przyrodniczego.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu gminnego,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do indywidualnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, wywóz przez specjalistyczny zakład oczyszczania na warunkach (ilość i jakość ścieków) określonych przez właściciela (administratora) kanalizacji i oczyszczalni miejskiej w Żyrardowie, docelowo odprowadzenie ścieków przewidywane jest do sieci kanalizacyjnej,
- 3) odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo, przez infiltrację do gruntu na terenie własnym działki,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci ulicznej w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego w Żyrardowie, projektuje się stacje transformatorowe słupowe usytuowane w liniach rozgraniczających ulic dojazdowych w miejscach ustalonych zgodnie ze „Studiami rozwoju i zaopatrzenia w energię elektryczną osiedli w miejsc. Działki” uzgodnionymi z Zakładem Energetycznym Łódź – Teren S.A.
- 5) zaopatrzenie w gaz - z projektowanej sieci gazowej z chwilą podjęcia gazyfikacji na terenie gminy,
- 6) selektywne zbieranie, gromadzenie, zagospodarowywanie oraz usuwanie odpadów komunalnych wg przepisów szczególnych uchwały Rady Gminy wydanej po zasięgnięciu opinii państwowego terenowego inspektora sanitarnego,
- 7) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla źródeł ekologicznych,

Realizacja sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów przewidywana jest w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację, między linią rozgraniczającą drogę a krawędzią jezdni równoległe do osi ulicy z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów szczególnych.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach.

Szerokość w liniach rozgraniczających ulic projektowanych ustala się na 8, 10, 12, 15, 16 i 20 m. Szerokość sięgaczy ustala się na 6 m w liniach rozgraniczających.

4. Zasady podziału na działki budowlane.

- 1) ustala się możliwość podziału na działki budowlane tylko terenów oznaczonych symbolami MN i MN,U przy maksymalnym zachowaniu podziałów istniejących,
- 2) powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą powinna wynosić nie mniej niż 700m^2 i mieć szerokość w linii rozgraniczającej ulicy min. 18 m.
- 3) minimalna wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi powinna wynosić 800m^2 przy min. szerokości w linii rozgraniczającej ulicy 22 m.

5. Przeznaczenie terenów o różnych funkcjach zagospodarowania.

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem MN, przeznacza się pod utrzymanie lub rozbiórkę istniejącej i realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub szeregowej wraz budynkami gospodarczymi i garażami. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę funkcji terenu. Budynki gospodarcze lub garaże mogą być sytuowane w granicach działek lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Forma nowych budynków mieszkalnych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie w jasnych barwach, wykładziny PVC, drewniane lub ceramiczne itp.

Wysokość projektowanych budynków może wynosić max. 2 kondygnacje (+ poddasze użytkowe).

Max. wysokość posadowienia parteru, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,5 m.p.p.t. a w przypadku jego braku 0.6 m. p.p.t.

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 30° - 45° lub stropodach wentylowany o nachyleniu 15° - 35° .

Dopuszcza się odstępstwa od zasad w zakresie rozwiązań dachów, w przypadkach wynikających ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej, a zwłaszcza w sytuacjach konieczności zastosowania ścian ogniowych.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 50 % - 60 %.

Ustala się wysokość ogrodzenia od strony ulicy na $1,60 \div 1,70$ m, wysokość cokołu 50cm.

2) Tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczone symbolem MN,U przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące z usługami w parterze budynków mieszkalnych lub samodzielnych obiektów handlowo-usługowych, parterowych, dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej i gospodarczo-garażowej podaje § 2 ust.5 pkt1.

3) Tereny komunikacji oznaczone symbolem KD przeznaczone do utrzymania istniejących i realizacji projektowanych dróg i ulic w obszarze linii rozgraniczających. Szerokość dróg dojazdowych KD w liniach rozgraniczających wynosi 8, 10, 12, 15, 16 i 20m. Szerokość sięgaczy w liniach rozgraniczających wynosi 6 m. Szerokość placyków manewrowych na zakończeniach ulic dojazdowych wynosi 15 m w liniach rozgraniczających. Na skrzyżowaniach ulic należy przewidzieć trójkąty widoczności o boku 5 m. Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, należy przestrzegać zasad wynikających z przepisów szczególnych.

§ 3.

Szczegółowe ustalenia dotyczące terenów o różnych sposobach użytkowania.

1. **Tereny o symbolu MN** - ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenu wg § 2 ust. 5 pkt1.

Zał. nr 1 - linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych wynoszą 7 m od linii rozgraniczających tereny KD.

Zał. nr 2 – linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych wynoszą 7 i 8 m oraz od linii rozgraniczającej drogę KD.

Zał. nr 3 – linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych wynoszą 7 m od linii rozgraniczających tereny KD oraz 8 m w ciągu ulicy dojazdowej, w której przebiega linia energetyczna średniego napięcia. Linia zabudowy nieprzekraczalna od istniejącej drogi biegnącej wzdłuż południowej granicy terenu opracowania wynosi 18 m od linii rozgraniczającej drogi. Linia zabudowy nieprzekraczalna od istniejącej drogi biegnącej wzdłuż zachodniej granicy terenu opracowania wynosi 12 m od linii rozgraniczającej drogi.

Budynki gospodarcze i garaże należy sytuować na zapleczach działek, dopuszcza się sytuowanie garaży w linii zabudowy budynków mieszkalnych.

2. Tereny o symbolu MN,U - ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenu wg § 2 ust.5 pkt2.

Załącznik nr 1 - linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych wynoszą 7 m od linii rozgraniczających tereny KD.

Załącznik nr 3 – linie zabudowy dla budynków mieszkalno-usługowych wynoszą 7 m od linii rozgraniczających tereny KD i 12 m od linii rozgraniczającej drogi biegnącej wzdłuż zachodniej granicy terenu opracowania.

Ustalenia dotyczące usytuowania budynków gospodarczych i garaży jak w § 3 pkt. 1.

3. Tereny o symbolu KD - ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu wg § 2 ust 5 pkt3.

§ 4.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem zmiany planu dla terenów o symbolu MN; MN,U; w wysokości - 30%.

§ 5.

Ustala się obowiązujący zakres rysunków zmiany planu będących załącznikami nr 1 ÷ nr 3 do niniejszej Uchwały:

w zakresie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, linii zabudowy, ustalonych linii wewnętrznych podziałów oraz wzajemnych odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku planu.

§ 6.

Traci moc miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego we wsi Działki zatwierdzony Uchwałą nr 35 Rady Gminy w Wiskitkach z dnia 10 grudnia 1994r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego we wsi Działki (Dz. Urzędowy Woj. Skierniewickiego z 14 grudnia 1994r. Nr 18/19 poz.173) w części dotyczącej ustaleń dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

§ 7.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wiskitki.

UCHWAŁA NR 2/02/1
RADY GMINY WISKITKI
z dnia 19 lutego 2002 r.

w sprawie zmiany Uchwały Nr 45/01/9 Rady Gminy Wiskitki
z dnia 4 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu
szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu
budownictwa jednorodzinnego we wsi Działki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591) oraz art. 8 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz.139 z późn. zmianami) Rada Gminy Wiskitki uchwala co następuje:

§ 1.

W Uchwale Nr 45/01/9 Rady Gminy Wiskitki z dnia 4 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego we wsi Działki wprowadza się następujące zmiany:

1. W §1 ust. 1 tekst ostatniego zdania otrzymuje brzmienie:
We fragmencie obejmującym dz. Nr 124/3 i 124/5 wprowadza się zmianę przeznaczenia z terenów zieleni parkowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych o symbolu MN,L.

2. W §1 ust. 3, po pkt 1 wprowadza się pkt 1a w brzmieniu:
1a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczone symbolem MN,L,

3. W §2 ust. 5, po pkt 1 wprowadza się pkt 1a w brzmieniu:
*1a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczone symbolem **MN,L** przeznacza się pod realizację projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na działkach leśnych. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej i gospodarczo-garażowej oraz budowy ogrodzeń od strony ulicy podaje §2 ust.5 pkt 1. Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie-ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie minimum 80%, przy przeznaczeniu powierzchni do wyłączenia spod produkcji leśnej maksimum 400 m². Wprowadza się zakaz podziałów działek.*

4. W §3 ust.1 skreśla się zapis dotyczący załącznika nr 2. Po ust.1 wprowadza się ust.1a. w brzmieniu:
*1a. **Tereny o symbolu MN,L** – Zał. nr 2 - ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenu wg §2 ust.5 pkt 1a.*

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych wynoszą 7 i 8 m od linii rozgraniczającej drogę KD oraz 12 m od granicy lasu (dz. nr 124/3).

Ustalenia dotyczące usytuowania budynków gospodarczych i garaży jak w §3 ust.1.

5. W §4 - po słowach "dla terenów o symbolu MN; MN,U;" wprowadza się symbol:

MN,L;

6. W §5 – zapis "nr1 ÷ nr3" zastępuje się zapisem: nr1, nr2' i nr3

7. Załącznik graficzny nr 2 do Uchwały anuluje się. W jego miejsce wprowadza się załącznik nr 2' z uwzględnieniem nowych oznaczeń – zgodnie ze zmianami do Uchwały.

§ 2.

Rysunek nr 2', będący załącznikiem graficznym nr 2' do Uchwały obowiązuje w zakresie:

linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, linii zabudowy oraz wzajemnych odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku planu.

§ 3.

Traci moc Uchwała Nr 45/01/9 Rady Gminy Wiskitki z dnia 4 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego we wsi Działki w części objętej niniejszą zmianą.

§ 4.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Wiskitki.

§ 5.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY