Uchwała Nr XI/49/95
Rady Gminy w Zdunach
z dnia 5 października 1995r.
w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy
Zduny

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 16 poz.95, Nr 32 poz. 191, Nr 34 poz.199, Nr 43 poz.253, Nr 89 poz.518, z 1991r, Nr 4 poz. 18, Nr 110 poz.473, z 1992r. Nr 85, poz. 428 i Nr 100 poz. 499, z 1993r. Nr 17 poz. 78 oraz z 1994r. Nr 94 poz.593) oraz art.8 ust.1, art.10 ust.1 pkt 1-7 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz. 415) Rada Gminy w Zdunach uchwala co następuje:

& 1

1. W miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zduny zatwierdzonym uchwałą Nr XXVI/96/93 Rady Gminy w Zdunach z dnia 4 marca 1993r.w sprawie zatwierdzenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zduny (Dz.Urz. Województwa Skierniewickiego nr 8 poz.91) wprowadza się zmiany dotyczące fragmentów wsi: Bąków Górny, Maurzyce, Nowe Zduny i Zalesie.
2. Zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zduny ustala się przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie dotychczas obowiązującym, symbolami R (fragmenty), B4UO, RL (fragmenty),10MNj (fragment), 16MNj, 25KX, 13ZN, 14ZC, 32KD (fragment) i 18MNj (fragment).

& 2

1. Przeznaczenie terenów w/g rodzajów funkcji zagospodarowania przestrzennego oraz warunki zagospodarowania dotyczące wyodrębnionych terenów.

1) Określenie funkcji zagospodarowania przestrzennego ustalonych dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

a)Tereny rolne, oznaczone symbolem "R",
przeznaczone do gospodarowania rolniczego. Użytki rolne, obszary zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa, torfowiska i oczka wodne,drogi dojazdowe do gruntów rolnych, tereny pod urządzeniami melioracji wodnych,porzeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi.

b)Tereny leśne, oznaczone symbolem "RL",
przeznaczone do gospodarowania leśnego. Obszary istniejących lasów, gruntów rolnych przeznaczonych do zalesienia, zrekultywowanych dla potrzeb gospodarki leśnej oraz pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

c)Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem "MR",
przeznaczone do utrzymania istniejącej oraz realizowania projektowanej zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwie rolnym w skład której wchodzi budynek mieszkalny, budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych.

d)Tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolem "MN",
przeznaczone do utrzymania istniejącej oraz realizacji projektowanej zabudowy jednorodzinnej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami, oraz terenami komunikacji wewnętrznej, zieleni, pasów ochronnych szkodliwego oddziaływania obiektów sąsiednich, łącznie z infrastrukturą techniczną.

e)Tereny usług, oznaczone symbolem "U",
przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych budynków użyteczności publicznej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej, zieleni, pasów ochronnych szkodliwego oddziaływania obiektów sąsiednich, łącznie z infrastrukturą techniczną.

f)Tereny produkcyjno-usługowe oznaczone symbolem "PU",
przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizację projektowanych zakładów produkcyjnych z infrastrukturą obsługi technicznej w tym składów, baz budowlanych, baz transportowych, usług technicznych motoryzacji oraz zakładów usług produkcyjnych.

g)Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem "MNp",
przeznaczone do utrzymania istniejącej oraz realizacji projektowanej:
-zabudowy mieszkaniowej o formule określonej dla symbolu MN,
-zabudowy usługowej o formule określonej dla symbolu U oraz zabudowy produkcyjno-usługowej określonej dla symbolu PU z ograniczeniem zasięgu uciążliwości budynków i urządzeń do granic własności.

h)Tereny komunikacji, oznaczone symbolem "K",
przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg i ulic określonych liniami rozgraniczającymi pas drogowy. Drogi stanowią wzajemnie powiązany układ funkcjonalny obejmujący kategorie dróg publicznych:
- drogę krajową o symbolu KO,
- drogę wojewódzką o symbolu KW,
- drogę gminną o symbolu KG,
oraz wewnętrzne drogi ogólnodostępne jednostek osadniczych o symbolu KGg.

i)Tereny obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza technicznego motoryzacji, oznaczone symbolem "KS",
przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych obiektów i urządzeń: parkingowych, stacji obsługi samochodów, stacji paliw i warsztatów samochodowych z niezbędną infrastrukturą techniczną i socjalną.

j)Tereny zieleni ogólnodostępnej, oznaczone symbolem "ZP", przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych obszarów zieleni w tym parków (symbol ZPp), zieleńców (ZPz), zieleni izolacyjnej (ZPi).

k)Tereny cmentarzy, oznaczone symbolem "ZC", przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych cmentarzy komunalnych lub wyznaniowych w tym niezbędnych obiektów i urządzeń do ich funkcjonowania.

2. Tereny o różnych funkcjach - zasady i warunki zagospodarowania.

2.1. U. - Wieś Bąków Górny

Tereny usług. Usługi oświaty.
Dopuszczcza się wprowadzanie innych usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych nie kolidujących z funkcją usług oświaty.
W pasie terenu o szerokości 4m przyległym do drogi wewnętrznej wsi Bąków Górny (działka nr 557) zakaz realizacji budynków.

9.1. RL. - Wieś Maurzyce

Tereny leśne.
Tereny rolne przeznaczone do zalesienia. Zakaz realizacji budynków. W pasie terenu o szerokości 10m od granicy terenów Polskich Kolei Państwowych należy wprowadzić drzewostan z podszyciem utrudniającym rozprzestrzenianie pożaru oraz utrzymywać pasy izolacji p.pożarowej bez drzewostanu i podszycia.
Drogi wewnętrzne obsługujące tereny leśne o szerokości w liniach rozgraniczających do 6m.

9.2.KS,U. - Wieś Maurzyce

Tereny obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza technicznego motoryzacji. Tereny usług. Uciążliwość obiektów i urządzeń ograniczona do granic działki nr 283.
Zakaz realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
Odległość mierzona od budynków do krawędzi drogi Nr2 winna wynosić conajmniej 25m.
Obiekty budowlane winny spełniać warunki ochrony p.pożarowej sąsiadujących terenów leśnych.
Dostępność komunikacyjna z drogi wojewódzkiej Nr 320 poprzez drogę wewnętrzną wsi Maurzyce prowadzącą do Skansenu.

10.1. MNp. - Wieś Nowe Zduny

Teren zabudowy mieszkaniowo usługowej.
Budynki mieszkalne wolnostojące, dwukondygnacyjne (parter + poddasze mieszkalne). Minimalne nachylenie połaci dachowych - 33%. Linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne w/g zwymiarowania określonego rysunkiem planu.

Ustalenie dotyczące linii zabudowy obowiązującej wskazuje na konieczność umieszczenia w tej linii elementów elewacji budynków mieszkalnych. Ustalenie dotyczące linii zabudowy nieprzekraczalnej wskazuje na możliwość umieszczenia elementów elewacji budynków mieszkalnych w tej linni bez stwarzania takiego obowiązku. W pasie terenu od wschodniej linii rozgraniczającej ulicy 027KGp do obowiązującej linii zabudowy zakaz realizacji budynków. W pasie terenu o szerokości 8m przyległym do drogi 34 KD zakaz realizacji budynków. Dopuszczalne usytuowanie budynków gospodarczych, produkcyjnych lub usługowych elewacją w granicy własności. Teren w strefie ochrony konserwatorskiej obiektu zabytkowego ( cmentarz - teren o symbolu 10.3.ZC). Realizacja zagospodarowania podlega rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym przepisami szczególnymi.

10.2. MNp. - Wieś Nowe Zduny

Teren zabudowy mieszkaniowo usługowej.
Budynki mieszkalne wolnostojące, dwukondygnacyjne (parter + poddasze mieszkalne). Minimalne nachylenie połaci dachowych - 33%. Linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne w/g zwymiarowania określonego rysunkiem planu.
Ustalenie dotyczące linii zabudowy obowiązującej wskazuje na konieczność umieszczenia w tej linii elementów elewacji budynków mieszkalnych. Ustalenie dotyczące linii zabudowy nieprzekraczalnej wskazuje na możliwość umieszczenia elementów elewacji budynków mieszkalnych w tej linni bez stwarzania takiego obowiązku. W pasie terenu od wschodniej linii rozgraniczającej ulicy 027KGp do obowiązującej linii zabudowy zakaz realizacji budynków. W pasie terenu o szerokości 8m przyległym do drogi 34 KD zakaz realizacji budynków. Dopuszczalne usytuowanie budynków gospodarczych, produkcyjnych lub usługowych elewacją w granicy własności. Działki nr 152, 153/1 i 153/2 w strefie ochrony konserwatorskiej obiektu zabytkowego ( cmentarz - teren o symbolu 10.3.ZC). Realizacja zagospodarowania podlega rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym przepisami szczególnymi.

10.3.ZC - Wieś Nowe Zduny

Tereny cmentarzy. Cmentarz wyznaniowy. Obiekt wpisany do rejestru zabytków. Wszelkie prace i roboty podlegają rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym przepisami szczególnymi.

10.4.ZPi - Wieś Nowe Zduny

Tereny zieleni ogólnodostępnej-izolacyjnej.
Wymagane elementy zagospodarowania:
- droga dojazdowa do cmentarza,
- miejsce postoju samochodów przy cmentarzu,
- drzewostan i krzewy,
- punkt poboru wody z sieci wodociągowej.

Teren w strefie ochrony konserwatorskiej obiektu zabytkowego ( cmentarz - teren o symbolu 10.3.ZC). Realizacja zagospodarowania podlega rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym przepisami szczególnymi.

21.1.KGg - Wieś Zalesie

Tereny komunikacji. Ogólnodostępna droga wewnętrzna wsi Zalesie.
Szerokość w liniach rozgraniczających 6m.
Jezdnia szerokości 3.5m o nawierzchni utwardzonej.
Realizacja drogi wymaga przebudowy systemu drenarskiego otaczających terenów.

21.2.R,MR - Wieś Zalesie

Tereny rolne. Tereny zabudowy zagrodowej.
Realizacja budynków i urządzeń w ramach istniejącej zagrody na działce o powierzchni do 0.3ha. Na pozostałym obszarze zakaz realizacji budynków.

2. Zasady i warunki podziałów terenu na działki budowlane.
1)Rysunki planu Nr 4 i 5 określają dla terenów 10.1. MNp i 10.2. MNP zasady podziału terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej na działki budowlane.
2)Zasady dotyczą kierunków granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulic oraz linii podziału terenu na bloki przyuliczne.
3)Dopuszczalne są zmiany w ramach w/w zasad pod warunkiem:
a)zachowania wielkości działek od 800m2 do 1500m2,
b)minimalnej szerokości działki w linii zabudowy jednej ulicy - 18m, przy zachowaniu istniejących granic własności,
c)zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu w zakresie dokonania podziałów na działki budowlane.
4)Podział terenu na działki budowlane (wydzielenie działki budowlanej) wymaga jednoczesnego wydzielenia działek pod ulice i inne urządzenia niezbędne dla zagospodarowania tych dziełek ( tej działki).
5)Podział na działki budowlane terenów oznaczonych 2.1.U i 2.2.KS,U możliwy w celu wydzielenia odrębnych wlasności poszczególnych fumkcji. Podstawą podziału jest projekt zagospodarowania terenu realizowanych obiektów uwzględniający rozmieszczenie pozostałych określonych ustaleniami niniejszego planu oraz dostępność komunikacyjną do dróg publicznych nowo powstałych działek budowlanych.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
1)Ustala się program wyposażenia terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy obejmujący:
a)zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
b)zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci niskiego napięcia,
c)odprowadzenie i oczyszczanie ścieków w oparciu o:
- indywidualne urządzenia oczyszczające w terenach 2.1.U i 9.2.KS,U (docelowo w terenie 2.1.U w oparciu o projektowaną oczyszczalnię ścieków w Bąkowie Górnym),
- projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej i oczyszczalnię ścieków w Zdunach w terenach 10.1.MNp i 10.2.MNp.

d)utylizacja odpadów w oparciu o indywidualne pojemniki z wywozem do najbliższego zakładu utylizacji,
e)zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych z ograniczeniem zastosowania czynnika węglowego i preferowaniem czynników czystszych (olej opałowy, gaz, energia elektryczna).

4. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
1)Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej ustalonych niniejszym planem z realizacją obiektów i urządzeń ustalonych funkcji.

5. Zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zduny ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego uchwaleniem niniejszego planu:
- dla terenów 2.1.U, 9.1.RL, 10.3. ZC, 10.4. ZPi, 21.1.KGg i 21.2. R.MR w wysokości zero procent,
- dla terenów 9.2. KS,U, 10.1.MNp i 10.2.MNp w wysokości 10%.

& 3

1. Ustala się obowiązujący zakres rysunków zmiany planu będących załącznikami Nr 1 do 3 i nr 6 do niniejszej uchwały obejmujący:
a)linie rozgrzniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
b)granice obszaru objętego planem.
2. Ustala się obowiązujący zakres rysunków zmiany planu będących załącznikami od Nr 4 i 5 do niniejszej uchwały obejmujący:
a)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
b)linie zabudowy,
c)zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz linii zabudowy,
d)zasady wyposażenia pasów drogowych,
e)granice obszaru objętego planem.

§ 4

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marian Miziołek