554

361

Uchwała Nr XXVI/140/2001
Rady Gminy Zduny
z dnia 28 czerwca 2001r.

w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zduny

Na podstawie art.18 ust.2 p.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r Nr 13, poz.74, Nr 58, poz.261, Nr 106, poz.496 i Nr 132, poz.622, z 1997r. Nr 9, poz.43, Nr 106, poz.679, Nr 107, poz.686, Nr 113, poz.734 i Nr 123, poz. 775, z 1998r. Nr155, poz. 1014 i Nr 162, poz.1126 oraz z 2000r Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz.552, Nr 62, poz.718, Nr 88,poz.985, Nr91, poz.1009 i Nr 95 poz.1041) oraz art.8 ust.1, art.10 ust.1 p. 1-8, art. 10 ust. 3, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz.1279 oraz z 2000r Nr 12 poz.136, Nr 109, poz.1157 i Nr 120, poz.1268) Rada Gminy Zduny uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 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 z późniejszymi zmianami) wprowadza się zmiany dotyczące fragmentów we wsi: Maurzyce i Rząśno, oznaczonych w dotychczas obowiązującym planie symbolem: "R"

§ 2

1. Pojęcia i określenia użyte w zmianie planu, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. Ilekroć w zmianie planu miejscowego jest mowa o:

1) **obszarze zmiany planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszej zmiany planu,

2) **obszarze urbanistycznym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy którego granice pokrywają się z granicami obrębu geodezyjnego,

3) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów funkcje, wyodrębnione wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości,

4) **funkcji zagospodarowania przestrzennego** zwanej dalej **funkcją** - należy przez to rozumieć zespół uprawnień i zobowiązań określających działania w przestrzeni, służące realizacji określonych celów,

5) **terenach** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze zmiany planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszą zmianą planu, różne funkcje lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście oraz na rysunkach symbolami cyfrowym,

6) funkcji - "zabudowa jednorodzinna", oznaczonej symbolem **"MN"**, należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym do utrzymania istniejących oraz realizowania

projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,

7) funkcji - "użyteczność publiczna", oznaczonej symbolem **"U"**, należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji administracji i wymiaru sprawiedliwości, bezpieczeństwa publicznego, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi finansowej, handlu, gastronomii, usług i usług produkcyjnych, turystyki, obsługi pasażerów, sportu i rekreacji, poczty i telekomunikacji, usług komunalnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,

8) funkcji - "obsługa gospodarki rolnej", oznaczonej symbolem **"PRu"**, należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, magazynowymi i wytwórni pasz, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,

9) funkcji - "produkcja i usługi produkcyjne oraz magazyny i składy", oznaczonej symbolem **"PU"**, należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji produkcyjnej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej i roślinnej) i usług produkcyjnych oraz magazynów i składów z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,

10) funkcji - "zabudowa zagrodowa", oznaczonej symbolem **"MR"**, należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym 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 i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego, z niezbędną do funkcjonowania tych budynków infrastrukturą techniczną, w tym lokalnymi ujęciami wody.

11) funkcji - "zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową", oznaczoną symbolem **„MRj"**, należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym do utrzymania istniejącej oraz realizowania projektowanej zabudowy o formułach określonych dla funkcji:

- "zabudowa zagrodowa" o symbolu „MR", "zabudowa jednorodzinna" o symbolu „MN" i "użyteczność publiczna" o symbolu "U", z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- "produkcja i usługi produkcyjne oraz magazyny i składy" o symbolu "PU" i "obsługa gospodarki rolnej" o symbolu "PRu", z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

12) funkcji - "ulica (droga) dojazdowa", oznaczonej symbolem **"KD"**. należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych ulic (dróg) o klasie dojazdowa,

13) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa budynku lub co-najmniej 60% długości i powierzchni ściany frontowej, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem zmiany planu elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy

elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, chyba że jest to linii zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej,

14) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszej zmiany planu.

Rozdział II
Zasady i warunki kształtowania zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze zmiany planu.

§ 3
Zasady i warunki zabudowy:

1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału III niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
- punkty identyfikacyjne zwymiarowane na rysunku zmiany planu, w stosunku do trwałych naniesień (wynikających z treści mapy zasadniczej lub ewidencyjnej),
- trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku zmiany planu,

2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w p1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku zmiany planu,

3) w sytuacji gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy rozumieć że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów szczególnych,

4) dopuszczalne jest zachowanie, ale bez prawa odbudowy, rozbudowy i nadbudowy, istniejących budynków lub ich części, gdy nie spełniają warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy, umieszczonych na rysunku planu lub zawartych w przepisach rozdziału III niniejszej uchwały,

5) w terenach dla których ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu, niż dotychczasowe użytkowanie obowiązują następujące warunki tymczasowego zagospodarowania:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,
- istniejące budynki i ogrodzenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,

8) w terenach o funkcji zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową o symbolu – „**MRj**" dopuszcza się realizację w obrębie jednej działki budowlanej, odpowiednio, jednego budynku mieszkalnego, jednorodzinnego lub jednego budynku mieszkalnego w zagrodzie.

§ 4
Zasady i warunki podziału nieruchomości na działki budowlane:

1) wielkość i kształt działek budowlanych, istniejącej zabudowy - winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu wymogów przepisów szczególnych,

2) wymagane jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu w zakresie dokonania podziałów na działki budowlane,

3) oddzielenie działki budowlanej od nieruchomości wymaga zapewnienia dojazdu do pozostałej części z drogi ogólnodostępnej,

4) fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd - winien posiadać szerokość minimum 5m, (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

5) dopuszczalne jest wyznaczania granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszej zmianie planu, w sytuacji gdy nowa granica działki geodezyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,

6) przy wydzielaniu działek geodezyjnych przeznaczonych pod ulice lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni - równych 5,0 m. - warunek nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi,

§ 6

Zasady i warunki obsługi w zakresie komunikacji:

1) dostępność komunikacyjną do terenów zapewnia:
a) ulica określona niniejszą zmianą planu i przylegająca do terenu,
b) ulice nie wyodrębnione niniejszą zmianą planu (położone w granicach terenów lub do nich styczne) będące dojściami lub dojazdami, o ile ustalenia niniejszego planu, zawarte w Rozdziale III nie stanowią inaczej,

2) linie rozgraniczające ulicy winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych rysunkiem zmiany planu,

3) dojścia lub dojazdy wydzielane w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszej zmiany planu drogami publicznymi (ulicami lokalnymi miejskimi) ani ogólnodostępnymi drogami wewnętrznymi o których mowa w przepisach o drogach publicznych,

4) realizacja obiektów o funkcji - użyteczność publiczna lub funkcji - produkcja i usługi produkcyjne oraz magazyny i składy oraz funkcji - obsługa gospodarki rolnej na poszczególnych działkach budowlanych, wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej lub parkingu wewnętrznego,

5) w sytuacjach uzasadnionych realizacją obiektów o funkcji użyteczności publicznej lub działalności gospodarczej dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przydrogowych (przy ulicach, przy dojściach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą dróg (ulic, dojść i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszą zmianą planu,

§ 7

Zasady i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) podstawowy program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje sieci i urządzenia: elektroenergetyczne , zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych i telekomunikacyjne,

2) dopuszczalne jest wyposażanie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich,

3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
-w ramach pasów drogowych ulic, dojść i dojazdów na całym obszarze planu,
-w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy terenach, ulicach, przy dojściach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojść i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszą zmianą planu,
-w osiach istniejących sieci.

4) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów,

5) odprowadzenie i oczyszczanie ścieków sanitarnych i technologicznych - przydomowymi (zakładowymi) oczyszczalniami ścieków (zlokalizowanymi w obrębie działki budowlanej z warunkiem potwierdzenia możliwości rozsączkowania ścieków do gruntu w oparciu o każdorazowe badania geotechniczne) po oczyszczeniu w zakresie wymaganym odrębnymi przepisami i z wywozem osadów do oczyszczalni ścieków lub szczelnymi zbiornikami indywidualnymi dla poszczególnych działek budowlanych z wywozem ścieków,

6) odprowadzanie wód opadowych:
a) z połaci dachowych oraz utwardzonych nawierzchni na działkach budowlanych - spływ powierzchniowy
b) z zanieczyszczanych nawierzchni dróg i parkingów - po oczyszczeniu w zakresie wymaganym odrębnymi przepisami, zrzut do wód powierzchniowych lub ziemi.

7) dla wszystkich terenów budowlanych przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych i gazowych, dostarczających do odbiorców energię elektryczną i gaz,

8) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
- istniejące linie elektroenergetyczne 15kV i niskiego napięcia,
- istniejącą stację transformatorową położoną poza obszarami zmiany planu we wsi Rząśno,
- projektowaną stację transformatorową słupową, położoną w obrębie działki geodezyjnej Nr 320 z dostępnością komunikacyjną od ulicy o symbolu 9.10.KD - we wsi Maurzyce,

9) utylizacja odpadów komunalnych w oparciu o indywidualne zbiorniki (kontenery) z wywozem do składowiska odpadów stałych z zastosowaniem segregacji odpadów i z godnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami porządkowymi.

§ 8

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:

1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych planem funkcji zagospodarowania terenu,

2) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej.

3) realizacja zagospodarowania na terenach wsi Maurzyce położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Bzury podlega rygorom ochrony, określonym przepisami prawa miejscowego, w tym obowiązują zakazy:
- lokalizowania i budowa obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska,

- lokalizowanie, budowa i rozbudowa obiektów naruszających walory krajobrazowe środowiska,
- osuszanie torfowisk, mokradeł i oczek wodnych na gruntach ornych, leśnych i nieużytkach,
- budowy ogrodzeń pełnych,
- utwardzania dróg żużlem i popiołem przemysłowym,
- dokonywania zmian stosunków wodnych w sposób mogący mieć niekorzystny wpływ na ekosystemy objęte ochroną, bez uzyskania decyzji zezwalającej właściwego organu administracji.

Rozdział III
Zasady i warunki kształtowania zagospodarowania w wyodrębnionych terenach.

§ 9

W obszarze urbanistycznym wsi Maurzyce wyznacza się poniższe tereny o różnych funkcjach lub różnych warunkach zagospodarowania:

9.08. MRj.

Przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- budynki mieszkalne jednorodzinne do wysokości do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 0,6m,
- budynki usługowe o wysokości 1 kondygnacji, poziom posadzki wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 0,3m.

9.09. MRj.

Przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- budynki mieszkalne jednorodzinne do wysokości do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 0,6m,
- budynki usługowe o wysokości 1 kondygnacji, poziom posadzki wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 0,3m.

9.10. KD

Przeznaczenie terenu - ulica dojazdowa.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
- jezdnia szerokości 5m,
- ulica nawiązuje do istniejących dróg dojazdowych i gospodarczych,
- w części południowej ulicy obowiązuje wykonanie placu do zawracania o wielkości określonej rysunkiem zmiany planu.

§ 10

W obszarze urbanistycznym wsi Rząśno wyznacza się poniższe tereny o różnych funkcjach lub różnych warunkach zagospodarowania:

14.08. MRj.

Przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- budynki mieszkalne jednorodzinne do wysokości do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 0,6m,
- budynki usługowe o wysokości 1 kondygnacji, poziom posadzki wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 0,3m.

14.09. KD

Przeznaczenie terenu - ulica dojazdowa.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- szerokość w liniach rozgraniczających 17m,
- jezdnia szerokości 5m,
- ulica nawiązuje do istniejących dróg dojazdowych,
- w pasie drogowym rów melioracyjny do zachowania.

Rozdział IV
Postanowienia końcowe.

§ 11

Zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Zduny ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości zero%.

§ 12

Ustala się obowiązujący zakres rysunku Nr 1 i 2 do zmiany miejscowego ogólnego planu, przedstawionego na załączniku Nr 1 i 2 do niniejszej uchwały obejmujący:
a) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem funkcji zagospodarowania terenu,
b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
c) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
d) granice obszaru objętego zmianą planu;
e) linie zabudowy - nieprzekraczalne,
f) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy,
g) zwymiarowanie linii rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu i linii zabudowy.

§ 13

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

Radca Prawny
mgr Marianna Łukasiewicz

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
Jerzy Gustek