Uchwała Nr XXXII/172/2002
Rady Gminy w Zdunach
z dnia 28 marca 2002r.
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 gminnym (Jednolity tekst Dz.U. z 2001 Nr 142, poz.1591) oraz art.8 ust.1, art.10 ust.1 pkt 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, z 2000r Nr 12 poz.136, Nr 109, poz.1157 i Nr 120, poz.1268 oraz z 2001r. Nr5 poz.42, Nr 14 poz.124, Nr 100 poz.1085, Nr 115 poz.1229 i Nr 154 poz.1805) Rada Gminy w Zdunach 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 fragmentu obszaru położonego we wsi: Szymanowice, oznaczonego 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) "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,

4) "funkcji zagospodarowania przestrzennego" zwanej dalej "funkcją" - należy przez to rozumieć zespół uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów,

5) "przeznaczeniu terenu" - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów funkcje, wyodrębnione wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w treści planu i na rysunku planu symbolem literowym,

6) "zabudowa mieszkaniowo-usługowa jednorodzinna", oznaczonej symbolem "MNp", należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym do utrzymania istniejących oraz realizowania:
a) projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) projektowanych budynków o funkcji użyteczności publicznej w tym: kultury, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000m^2), gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji i usług,

7) funkcji - "droga główna", oznaczonej symbolem "KG". należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg o klasie główna,

8) 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,

9) nieprzekraczalnej, mieszkaniowej linii zabudowy należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa budynku mieszkalnego 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 linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej,

10) udziale terenów zieleni - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalany dla poszczególnego terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni terenów (działki) niezabudowanych i nieutwardzonych do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej,

11) 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.

§ 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) wielkość działki budowlanej mieszkalnictwa jednorodzinnego dla zabudowy wolnostojącej od 1000 do 1500m^2,

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

4) oddzielenie działki budowlanej od nieruchomości wymaga zapewnienia dojazdu z istniejącego zjazdu poprzez wydzielenie drogi służebnej bez zwiększania liczby zjazdów z drogi Nr2,

5) 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),

6) 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.

§ 5

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, odprowadzenia wód opadowych 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 przylegających do terenów komunikacji o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą terenów komunikacji, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszą zmianą planu oraz przepisów szczególnych.

4) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,

5) odprowadzenie i oczyszczanie ścieków sanitarnych:
- w pierwszym etapie przydomowymi (zakładowymi) oczyszczalniami ścieków (zlokalizowanymi w obrębie działki budowlanej z warunkiem potwierdzenia możliwości rozsączkowania ścieków do gruntu w oparciu o każdorazowe badania geotechniczne) i z wywozem osadów do oczyszczalni ścieków lub szczelnymi zbiornikami indywidualnymi dla poszczególnych działek budowlanych z wywozem ścieków,
- docelowo sieciami kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni,

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) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu:
- o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- projektowaną stacje transformatorową,

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.

Rozdział III
Zasady i warunki kształtowania zagospodarowania w wyodrębnionych terenach.

§ 6

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

16.10. MNp.

Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowo-usługowa jednorodzinna.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- budynki mieszkalne jednorodzinne do wysokości do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 0,6m,
- istniejące i projektowane budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi wymagają wprowadzenia elementów ochrony czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej jak i w samym obiekcie w tym między innymi:
  - akustyczne uszczelnienie budynku,
  - zastosowanie ekranów akustycznych w formie obiektu budowlanego lub zadrzewień i zakrzewień oraz innych środków technicznych ograniczających hałas, wibrację, przemieszczanie pyłów i gazów.
- budynki usługowe o wysokości 1 kondygnacji, poziom posadzki wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 0,3m,
- obowiązuje zasada równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych planem funkcji zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- dostępność komunikacyjna do terenu oparta o istniejący zjazd z drogi Nr2 funkcjonujący na warunkach określonych przez zarządcę drogi, docelowo poprzez drogę wewnętrzną, zbierającą ruch z poszczególnych nieruchomości, poprowadzoną poza liniami rozgraniczającymi drogi Nr2,
- realizacja obiektów o funkcji użyteczności publicznej na poszczególnych działkach budowlanych, wymaga budowy parkingu wewnętrznego,
- obowiązuje zakaz podziału terenu wymagającego dodatkowych wjazdów z drogi krajowej Nr2,
- dopuszcza się realizację w obrębie jednej działki budowlanej, odpowiednio, jednego budynku mieszkalnego, jednorodzinnego.

16.11. KG

Przeznaczenie terenu: .komunikacja - ulica główna.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- poszerzenie pasa drogowego drogi krajowej Nr2,
- północna linia rozgraniczająca w odległości 16m od istniejącej osi jezdni,
- zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych z obsługą drogi krajowej.

Rozdział IV
Postanowienia końcowe.

§ 7

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

§ 8

Ustala się obowiązujący zakres rysunku Nr 1 do zmiany miejscowego ogólnego planu, przedstawionego na załączniku Nr 1 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) linie zabudowy budynków mieszkalnych- nieprzekraczalne,
g) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy,
h) zwymiarowanie linii rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu i linii zabudowy.

§ 9

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.

Przewodniczący Rady

Jerzy Guzek