UCHWAŁA NR XXXV/231/18
RADY GMINY ZDUNY
z dnia 8 marca 2018 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- gmina Zduny, fragment wsi Nowe Zduny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz.1875, poz.2232, z 2018 r. poz.130) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art.27 i art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz.1073, poz.1566) i w nawiązaniu do uchwały Nr XXVII/171/17 Rady Gminy Zduny z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Nowe Zduny Rada Gminy Zduny uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - gmina Zduny, fragment wsi Nowe Zduny nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduny.

§ 2.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - gmina Zduny, fragment wsi Nowe Zduny.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego niniejszym planem miejscowym został określony na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik numer 1, którego obowiązujący zakres obejmuje:
   a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   d) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   f) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w metrach,
   g) linie podziału wewnętrznego terenu - zasada podziału na działki budowlane;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik numer 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik numer 3.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dopuszczeniu** określonej zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć uprawnienia do utrzymania istniejących i wykonywania zaprojektowanych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania, które wykraczają poza zakres działań ustalonych jako przeznaczenie terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;
2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która bezpośrednio przylega do drogi (dojazdu) zapewniającej działce dostępność komunikacyjną;
3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z

podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;

4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5) **linii podziału wewnętrznego terenu** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię przerywaną, określającą zasadę podziału na działki budowlane;
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej przyległej drogi (ulicy), i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: podest, pochylnia, schody, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, jeśli przekroczenie to nie jest większe niż 1,5 m;
7) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
8) **obszarze urbanistycznym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w terenie i które zostały opisane w tekście planu i oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi;
10) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
11) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem przeznaczenie i zasady zagospodarowania, a które zostały oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym;
12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej a uzyskany z podzielenia powierzchni gruntu rodzimego wraz z wodą powierzchniową na tej działce, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację, przez powierzchnię działki budowlanej;
13) **utrzymaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i ich odbudowy, lub wykonywania na istniejących obiektach przyrodniczych zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych;
14) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
15) **wysokości budynków** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonego punktu przekrycia;
16) **zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć określone planem wymagania stawiane przy realizacji przeznaczenia terenu.

2. Ilekroć w ustaleniach planu miejscowego odnoszących się do przeznaczenia terenu jest mowa o:

1) **drogach publicznych,** oznaczonych symbolem "**KD**" - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych dróg (lub ulic) służących komunikacji publicznej, w tym klasy: dojazdowe – o symbolu **„KD-D"**;
2) **drogach wewnętrznych,** oznaczonych symbolem "**KDW**" - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych dróg nie będących drogami publicznymi, służących bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej przyległych terenów zabudowy lub jako dojazd do terenów rolnych i lasów;

3) **lasach,** oznaczonych symbolem **„ZL”** - należy przez to rozumieć działania służące gospodarowaniu leśnemu na gruntach leśnych, obejmujących: lasy, porolne grunty do zalesienia z liniami podziału wewnętrznego lasu i urządzeniami melioracji wodnej, oraz drogi leśne;
4) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczonej symbolem **„MNu”** - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz wykonywania zaprojektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczych, biurowych i socjalnych, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, urządzeniami budowlanymi oraz zielenią):
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
   b) obiektów budowlanych służących działalności w zakresie obsługi administracyjno-biurowej, kultury, obsługi finansowej, usług poczty, handlu (z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m^2 i obiektów stanowiących otwarte place składowo-handlowe), gastronomii oraz usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną - realizowanych jako zabudowa towarzysząca budynkowi mieszkalnemu lub jako lokal użytkowy w budynku mieszkalnym;
5) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejącej oraz wykonywania zaprojektowanej zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzą: budynki mieszkalne, budynki i budowle służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych i przeznaczonych na potrzeby własne gospodarstwa rolnego, z niezbędną do funkcjonowania tych obiektów infrastrukturą: dojściami, dojazdami i urządzeniami budowlanymi oraz zielenią.

3. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1 i ust.2, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa według stanu na dzień uchwalenia niniejszego planu.

4. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1 i ust.2, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązujące na całym obszarze planu lub na wyszczególnionych terenach

§ 4. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które należy identyfikować w oparciu o:
1) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu (wskazane naniesienia wynikające z treści mapy), lub;
2) zwymiarowanie określone na rysunku planu w stosunku do naniesień wynikających z treści mapy, lub;
3) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu, lub;
4) w sytuacji wyczerpania warunków, o których mowa w pkt 1, 2 i 3, w oparciu o miary graficzne z rysunku planu.

§ 5.1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania budynku stacji transformatorowej.

§ 6. W terenach o przeznaczeniu określonym symbolem „MNu” dopuszczalne jest usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli zachowane zostaną przepisy odrębne i pozostałe ustalenia planu.

§ 7. W terenach o przeznaczeniu określonym symbolem „MNu” obiekty budowlane z zakresu zabudowy usługowej mogą być realizowane, wyłącznie, w ramach działki budowlanej z istniejącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub działki budowlanej w obrębie której zostanie zachowana możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 8. Ustala się zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) wymagane jest równoczesne lub wyprzedzające wykonanie elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń określonych przeznaczeniem terenu;
2) w zakresie zaopatrzenie w energię cieplną ustala się preferencje dla zastosowania niewęglowych czynników ciepła;
3) wyodrębnione w planie tereny o przeznaczeniu określonym symbolem „MNu” wskazuje się jako rodzaj terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska - jako „tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”.

§ 9.1. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości, które wraz z ustaleniami rozdziału 3 dotyczącymi parametrów wydzielanych działek budowlanych, są zasadami scalania i podziału lub połączenia i ponownego podziału nieruchomości na działki budowlane:

1) wielkość i kształt wydzielanych działek budowlanych z istniejącą zabudową winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych;
2) pokazane na rysunku planu linie podziału wewnętrznego terenu jako zasada podziału na działki budowlane, obowiązują w zakresie kierunku przebiegu granic podziału oraz usytuowania działek budowlanych w stosunku do drogi (dojazdu) zapewniającej im dostępność komunikacyjną;
3) wydzielenie działki gruntu pod drogę wewnętrzną (dojazd) wymaga zachowania:
   a) szerokości nie mniejszej niż 7 m,
   b) narożnych ścięć linii granicznych w obrębie połączenia z drogą określoną w niniejszym planie, o wymiarach co najmniej 3 m x 3 m,
   c) możliwości urządzenia placu do zawracania samochodów, o promieniu nie mniejszym niż 6 m, na końcowym odcinku drogi o nieprzelotowym zakończeniu;
4) przy wydzielaniu działki budowlanej z przeznaczeniem pod budowę stacji transformatorowej ze średniego na niskie napięcie obowiązuje zachowanie minimalnych wymiarów działki:
   a) dla wolno stojącej stacji transformatorowej wnętrzowej - 5 m x 6 m,
   b) dla stacji słupowej - 2 m x 3 m;
5) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o szerokości frontu mniejszej niż określona w rozdziale 3 niniejszej uchwały, w przypadku gdy następuje wydzielenie działki budowlanej przyległej do drogi (dojazdu) na odcinku jej nieprzelotowego zakończenia i szerokość ta nie będzie mniejsza niż 5 m;
6) granice działek budowlanych powstałe w wyniku podziału winny mieć kąt zbliżony do 90^0 (z tolerancją do 5%) w stosunku do osi pasa drogi zapewniającej im dostępność komunikacyjną;
7) wydzielenie działek gruntu nie spełniających warunków określonych w niniejszym planie miejscowym jest dopuszczalne jeśli działki będą stanowić części uzupełniające innych nieruchomości.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają, z zastrzeżeniem treści przepisów odrębnych:

a) droga publiczna kategorii gminnej o numerze 105410E, położona poza granicami obszaru planu i przylegająca do obszaru,
b) droga publiczna (ulica) określona niniejszym planem jako teren o symbolach 1.KD-D,
c) droga wewnętrzna określona niniejszym planem jako teren o symbolach 2.KDW,
d) drogi wewnętrzne nie wyodrębnione w niniejszym planie, będące dojazdami lub dojściami do działek budowlanych;

2) przebieg linii rozgraniczających dróg określonych niniejszym planem, należy identyfikować według zasad określonych w §4 niniejszej uchwały.

§ 11. Ustala się następujące zasady oraz warunki obsługi w zakresie parkowania samochodów:

1) realizacja zabudowy wymaga urządzenia w obrębie działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów użytkowników tej zabudowy (stałych i przebywających okresowo);
2) obowiązek urządzenia miejsc postojowych dla samochodów powstaje przy budowie obiektu budowlanego lub przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego;
3) miejsca postojowe dla samochodów winny być urządzone w liczbie dostosowanej do potrzeb wynikających z rodzaju realizowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem treści pkt 4 - 7;
4) budowa budynku mieszkalnego wymaga urządzenia w obrębie działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż jedno stanowisko na jedno mieszkanie;
5) przy realizacji obiektów o funkcji usługowej obowiązują następujące wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości, minimum: dla obiektu handlowego – jedno stanowisko na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni sprzedaży, dla obiektu gastronomicznego – jedno stanowisko na każde cztery miejsca konsumenckie, dla pozostałych obiektów usługowych - jedno stanowisko na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej;
6) przy urządzaniu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy o funkcji usługowej w liczbie większej niż 6, co najmniej jedno miejsce winno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
7) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej wraz z usługową wymaganą liczbę miejsc postojowych dla samochodów określa się w oparciu o wskaźniki wymienione w pkt 4, 5 i 6, zbilansowane proporcjonalnie do każdego rodzaju podejmowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) minimalny program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje sieci i urządzenia: zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w energię elektryczną, odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowych;
2) dopuszczalne jest wyposażenie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej, nie wymienione w ust.1 (z wykluczeniem turbin wiatrowych), pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
3) ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1 i 2:
   a) w terenach dróg określonych w niniejszym planie jako tereny o symbolach: 1.KD-D i 2.KDW, oraz w granicach wydzielanych dróg wewnętrznych (dojazdów i dojść), przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   b) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy drogach) o granicach określonych linią rozgraniczającą terenów komunikacji a nieprzekraczalną linią zabudowy (lub minimalną odległością budynków), przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu (w tym, zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych na warunkach określonych planem),
   c) w miejscach lokalizacji istniejących sieci;

4) w uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w pkt 3, dopuszcza się budowę sieci i urządzeń poza wskazanymi lokalizacjami, z zastrzeżeniem że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia danego terenu, z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w planie, a także w przepisach odrębnych;
5) ograniczenia w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej wynikające z treści niniejszego planu nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej jeśli zostanie zachowana możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów na warunkach określonych w planie oraz zostaną zachowane przepisy odrębne;
6) przy budowie sieci wodociągowej na obszarze planu należy uwzględnić wymagania przepisów przeciwpożarowych zaopatrzenia w wodę.

§ 13. Ustala się następujące zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć podziemnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wykonywania takich ujęć;
3) odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. W sytuacji braku technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wywozem na stację zlewną oczyszczalni ścieków, lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego;
4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
   a) istniejące stacje transformatorowe ze średniego na niskie napięcie, położone poza obszarem planu,
   b) projektowane - w przypadku zapotrzebowania, stacje transformatorowe zasilane liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia, sytuowane w terenach przeznaczonych pod zabudowę, z zachowaniem dostępu stacji do ogólnodostępnej drogi,
   c) istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
6) zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej oraz paliw gazowych, olejowych i paliw stałych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza. Dopuszcza się zastosowanie instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW (za wyjątkiem energii wiatru i biogazu), takich jak: pompy ciepła, ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne;
7) usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

§ 14. W przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 15. Z uwagi na uwarunkowania, w niniejszym planie nie określa się:
1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 3
Przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady i warunki zagospodarowania wyodrębnionych terenów

§ 16.1. W obszarze urbanistycznym - wieś Nowe Zduny wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które zostały określone symbolami cyfrowymi (numerami) od 1 do 6 oraz symbolami literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenu.

2. W niniejszym rozdziale ustala się przeznaczenie oraz szczegółowe zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania wyodrębnionych terenów, uzupełniające zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania określone w rozdziałach 1 i 2 niniejszej uchwały.

§ 17. Wyznacza się teren o symbolach **1.KD-D.**, dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) ulica klasy „dojazdowa”,
   b) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających według oznaczenia na rysunku planu:
      - na północnym odcinku - według stanu istniejącego, z trójkątnym poszerzeniem na połączeniu z drogą nr 105410E, o wymiarach 5 m x 5 m,
      - na pozostałym odcinku - 10 m, z trójkątnymi poszerzeniami na połączeniu z drogą w terenie 2.KDW, o wymiarach 5 m x 5 m,
   c) ulica o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu.

§ 18. Wyznacza się teren o symbolach **2.KDW.**, dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga pełniąca funkcję obsługi komunikacyjnej przyległych terenów zabudowy i dojazdu do terenów rolnych,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego.

§ 19. Wyznacza się teren o symbolach **3.MNu.,** dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) obowiązuje zakaz budowy w obrębie jednej działki budowlanej, więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego; zakaz odnosi się również do zmiany sposobu użytkowania innego budynku (lub części innego budynku) na budynek mieszkalny,
   b) przy sytuowaniu budynków od strony lasu (las wyodrębniony w niniejszym planie jako teren o symbolach 4.ZL oraz las położony poza obszarem planu, stycznie do jego granicy) obowiązuje zachowanie warunków bezpieczeństwa pożarowego, określonych w przepisach odrębnych,
   c) wysokość budynków mieszkalnych do 10 m, wysokość budynków pozostałych do 7m,
   d) na budynkach mieszkalnych sytuowanych na działkach budowlanych przyległych do drogi nr 105410E dachy dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci od 25^0 do 45^0, z główną kalenicą równoległą do elewacji frontowej,
   e) dachy na budynkach mieszkalnych sytuowanych na pozostałych działkach budowlanych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 15^0 do 45^0,
   f) dachy na budynkach niemieszkalnych o nachyleniu głównych połaci do 40^0,
   g) przy rozbudowie istniejącego budynku, którego wysokość i /lub geometria dachu nie spełniają ustaleń zawartych w lit. c i d, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów: wysokości budynku i kąta nachylenia głównych połaci dachowych na budynku,
   h) wskaźnik zabudowy do 0,5,

i) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8,
j) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%,
k) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m^2, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu – 20 m,
l) działki ewidencyjne o numerach 73/6 i 73/20 stanowią jedną działkę budowlaną,
ł) działki ewidencyjne o numerach 73/7 i 73/219 stanowią jedną działkę budowlaną.

§ 20. Wyznacza się teren o symbolach **4.ZL.**, dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu: lasy;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) zakaz realizacji budynków,
b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 21. Wyznacza się teren o symbolach **5.MNu.**, dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) dopuszcza się utrzymanie oraz realizację nowych obiektów z zakresu zabudowy zagrodowej, wyłącznie w ramach uzupełnienia zabudowy i zagospodarowania istniejącego siedliska rolniczego i przy zachowaniu następujących warunków zagospodarowania działki budowlanej:
- budynki przeznaczone dla chowu lub hodowli zwierząt o łącznej obsadzie nie większej niż 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza),
- wysokość budynków do 10 m,
- dachy na budynkach o nachyleniu głównych połaci do 45^0,
- wskaźnik zabudowy do 0,5,
- intensywność zabudowy od 0,05 do 0,08,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%,
b) w zagospodarowaniu działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami obowiązują:
- zakaz budowy w obrębie jednej działki budowlanej, więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego; zakaz odnosi się również do zmiany sposobu użytkowania innego budynku (lub części innego budynku) na budynek mieszkalny,
- wysokości budynków mieszkalnych do 10 m, pozostałych budynków do 7 m,
- dachy na budynkach o nachyleniu głównych połaci do 45^0,
- wskaźnik zabudowy do 0,5,
- intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%,
c) przy sytuowaniu budynków od strony lasu (las położony poza obszarem planu, stycznie do jego granicy) obowiązuje zachowanie warunków bezpieczeństwa pożarowego, określonych w przepisach odrębnych,
d) powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zabudowy zagrodowej nie mniejsza niż 1500 m^2, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu – 30 m,
e) powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nie mniejsza niż 800 m^2, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu – 20 m.

§ 22. Wyznacza się teren o symbolach **6.MNu.,** dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) obowiązuje zakaz budowy w obrębie jednej działki budowlanej, więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego; zakaz odnosi się również do zmiany sposobu użytkowania innego budynku (lub części innego budynku) na budynek mieszkalny,
b) wysokość budynków mieszkalnych do 10 m, wysokość budynków pozostałych do 7m,

c) dachy na budynkach mieszkalnych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 15^0 do 45^0,
d) dachy na budynkach niemieszkalnych o nachyleniu głównych połaci do 40^0,
e) wskaźnik zabudowy do 0,5,
f) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8,
g) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%,
h) powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 1000 m^2, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu – 20 m.

Rozdział 4
Postanowienia końcowe

§ 23.1. Planem miejscowym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
1) w wysokości 10 procent dla terenów oznaczonych symbolami: 3MNu, 5MNu, 6MNu;
2) w wysokości 0,1 procenta dla terenu oznaczonego symbolami 1.KD-D.

2. Nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolami 4.ZL (wzrost wartości nieruchomości nie nastąpi) i terenu oznaczonego symbolami 2.KDW (własność Gminy Zduny).

§ 24. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr III/12/98 Rady Gminy w Zdunach z dnia 3 grudnia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zduny (Dz.Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 23, poz.278) dotyczące obszaru objętego niniejszym planem miejscowym.

§ 25. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady

Wiesław Dałek

Załącznik nr 2

do UCHWAŁY NR XXXV/231/18

RADY GMINY ZDUNY

z dnia 8 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - gmina Zduny, fragment wsi Nowe Zduny uwagi nie wpłynęły.

Przewodniczący Rady

Wiesław Dałek

Załącznik nr 3
do UCHWAŁY NR XXXV/231/18
RADY GMINY ZDUNY
z dnia 8 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Do zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które zostały zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - gmina Zduny, fragment wsi Nowe Zduny, i które są zadaniami własnymi Gminy, należą:

- wykup gruntów prywatnych znajdujących się w granicach terenu projektowanej drogi publicznej dojazdowej (terenu o symbolach 1.KD-D), o powierzchni ok. 1300 m^2,
- budowa sieci wodociągowej o długości ok. 360 mb,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 310 mb.

Finansowanie w/wym. zadań będzie odbywać się ze środków pochodzących z poniżej wymienionych źródeł:

- zakup gruntów przeznaczonych pod drogę – środki własne gminy,
- budowa sieci wodociągowej, budowa sieci kanalizacyjnej – środki własne gminy, Fundusze Ochrony Środowiska, środki z Funduszy Europejskich.

Przewodniczący Rady

Wiesław Dałek