Miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny

Zmiana ustaleń planu dotycząca fragmentu wsi: Buczek.

woj.skierniewickie.

7.

Zarząd Gminy Brzeziny

Miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny

Zmiana ustaleń planu dotycząca fragmentu wsi: Buczek.

woj. skierniewickie.

Organ sporządzający zmianę planu

Przewodniczący Zarządu
Zbigniew Sokołowski

Projektant zmiany planu.

mgr inż. Andrzej Bargieła
projektant miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego
uprawnienia urbanistyczne nr 189/87

Brzeziny, listopad 1996r.

Zawartość dokumentacji.

strona

I. Uchwała nr XV/118/96 Rady Gminy Brzeziny z dnia 29 listopada 1996r. - ustalenia zmiany planu. 3

II. Realizacja ustaleń zmiany planu - informacje i wnioski. Prognoza skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze 11

Uchwała Nr XV/118/96
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 29 listopada 1996r.
w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy
Brzeziny.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996r Nr 13 poz.74, ze zmianami Dz. U. Nr 58 poz. 261 i Nr 106 poz.496) 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. Nr 89 poz. 415) Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:

§ 1

1. W miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny zatwierdzonym uchwałą Nr 66/XV/92 Rady Gminy Brzeziny z dnia 16 grudnia 1992r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 21 poz.6 z późniejszymi zmianami) wprowadza się zmianę dotyczącą fragmentu wsi Buczek (fragment terenu o symbolu R).

2. Zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny ustala się przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania terenów które zawiera § 2 niniejszej uchwały.

§ 2

1. Przeznaczenie 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, przeciwpożarowymi i ujęć wodnych dla potrzeb rolnictwa.

b)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, łącznie z infrastrukturą techniczną.

c)Tereny usług, oznaczone symbolem "U",

przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych budynków użyteczności publicznej, w których świadczone są usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne, ograniczone do usług konsumpcji indywidualnej i zbiorowej (zaspakajające bezpośrednio potrzeby fizyczne i psychiczne człowieka, jak: usługi nauki, oświaty, handlu, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury fizycznej, turystyki i wypoczynku, usługi osobiste) oraz nieuciążliwe usługi produkcyjne, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej, zieleni, łącznie z infrastrukturą techniczną.

d)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.

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

2) Określenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzania terenu.

a)Linia zabudowy nieprzekraczalna - to linia w której mogą być umieszczone elementy elewacji budynków lub ich części bez jej przekraczania.

b)Istniejące budynki nie spełniające warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy, zawartych w pkt 3 niniejszego paragrafu, zachowuje się bez prawa odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.

3) Tereny o różnych funkcjach - zasady i warunki zagospodarowania.

05.4.U,KSp. - wieś Buczek

Tereny usług oraz obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza technicznego motoryzacji - parkingu. Procent powierzchni terenu przeznaczonego pod parking niższy od 33%. Istniejący drzewostan do utrzymania.

Uciążliwość obiektów i urządzeń niewykraczająca poza granice terenu. Obszar ochrony znalezisk archeologicznych, realizacja

zagospodarowania podlega rygorom nadzoru określonym przepisami szczególnymi. W pasie terenu o szerokości 2,5m od istniejącej linii rozgraniczającej (granicy prawnej) drogi 016KG ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych. Nieprzekraczalna linia zabudowy budynków odległa od istniejącej linii rozgraniczającej (granicy prawnej) drogi 016KG 0 15m oraz od drogi 05.5KGG o 12m.

05.5.KGg - wieś Buczek.

Tereny komunikacji. Ogólnodostępna droga wewnętrzna wsi Buczek. Szerokość w liniach rozgranicających 12m, poszerzenie pasa drogowego w kierunku południowym. Jezdnia szerokości 5m.

05.6.R - wieś Buczek.

Tereny rolne. Zakaz realizacji budynków.

05.7.MN. - wieś Buczek.

Tereny mieszkaniowe.
Nieprzekraczalna linia zabudowy odległa od istniejącej linii rozgraniczającej (granicy prawnej) drogi gospodarczej (dz. nr 92) o 10m, drogi o symbolu 05.5.KGg o 12m.

2. Zasady i warunki podziałów terenu na działki budowlane

1) W terenach o symbolu MN.

a)działki budowlane zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, o minimalnej powierzchni 500m2,

b)minimalna szerokość działki o zabudowie wolnostojącej w linii rozgraniczającej ulicy 18m, głębokość działek - 40m.

c)wielkość i kształt działek istniejącej zabudowy mieszkaniowej dostosowany do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów przy zachowaniu wymogów przepisów szczególnych,

d)zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów

terenu w zakresie dokonania podziałów na działki budowlane,

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

f)minimalna szerokość fragmentu działki przeznaczonego w ramach działki budowlanej pod dojazd - 5m, (ustalenie dotyczy odpowiednio do wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

3)W pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę lub realizację innego zagospodarowania nie związanego z produkcją rolną, obszar i granice działek budowlanych uzależnione są od formy zagospodarowania proponowanej funkcji terenu.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1) Ustala się podstawowy program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmujący sieci i urządzenia:

a)elektroenergetyczne,

b)zaopatrzenia w wodę,

c)odprowadzenia i oczyszczni ścieków sanitarnych,

d)telekomunikacyjne.

2) Dopuszczalna jest realizacja innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszj zmiany planu oraz interesów osób trzecich.

3) Realizacja sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów dopuszczalna jest:

a)w ramach pasów drogowych ulic i poszerzeń dróg na całym obszarze zmiany planu,

b)w ramach pasów przyulicznych o granicach określonych liniami zabudowy (minimalną odległością budynków) i linią rozgraniczającą dróg.

4) Utylizacja ścieków z obszaru zmiany planu poprzez dowóz do istniejącej oczyszczalni ścieków w Brzezinach lub z zastosowaniem przydomowych oczyszczalni ścieków

5) Odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowe.

6) Utylizacja odpadów komunalnych w oparciu o indywidualne zbiorniki (kontenery) z wywozem na wysypisko śmieci w Brzezinach.

4. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

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.

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

3)Fragment wsi Buczek położony jest w obszarze chronionego krajobrazu "Mrogi i Mrożycy" - realizacja zagospodarowania podlega rygorom nadzoru określonym przepisami szczególnymi.

4)Realizacja zagospodarowania na terenia zmiany planu wymaga indywidualnych ocen oddziaływania na środowisko jako inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

§ 3

Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny wprowadza się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości

nieruchomości, spowodowanego uchwaleniem zmiany planu, w wysokości:

- 30 procent dla terenu o symbolu 05.7.MN,
- zero procent dla pozostałych terenów.

§ 4

1. Ustala się obowiązujący zakres rysunku zmiany planu będącego załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały obejmujący:
a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
b) zasadę przebiegu korytarzy elektroenergetycznych,
c) granice obszaru objętego planem.

§ 5

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

Wojciech Rosiński

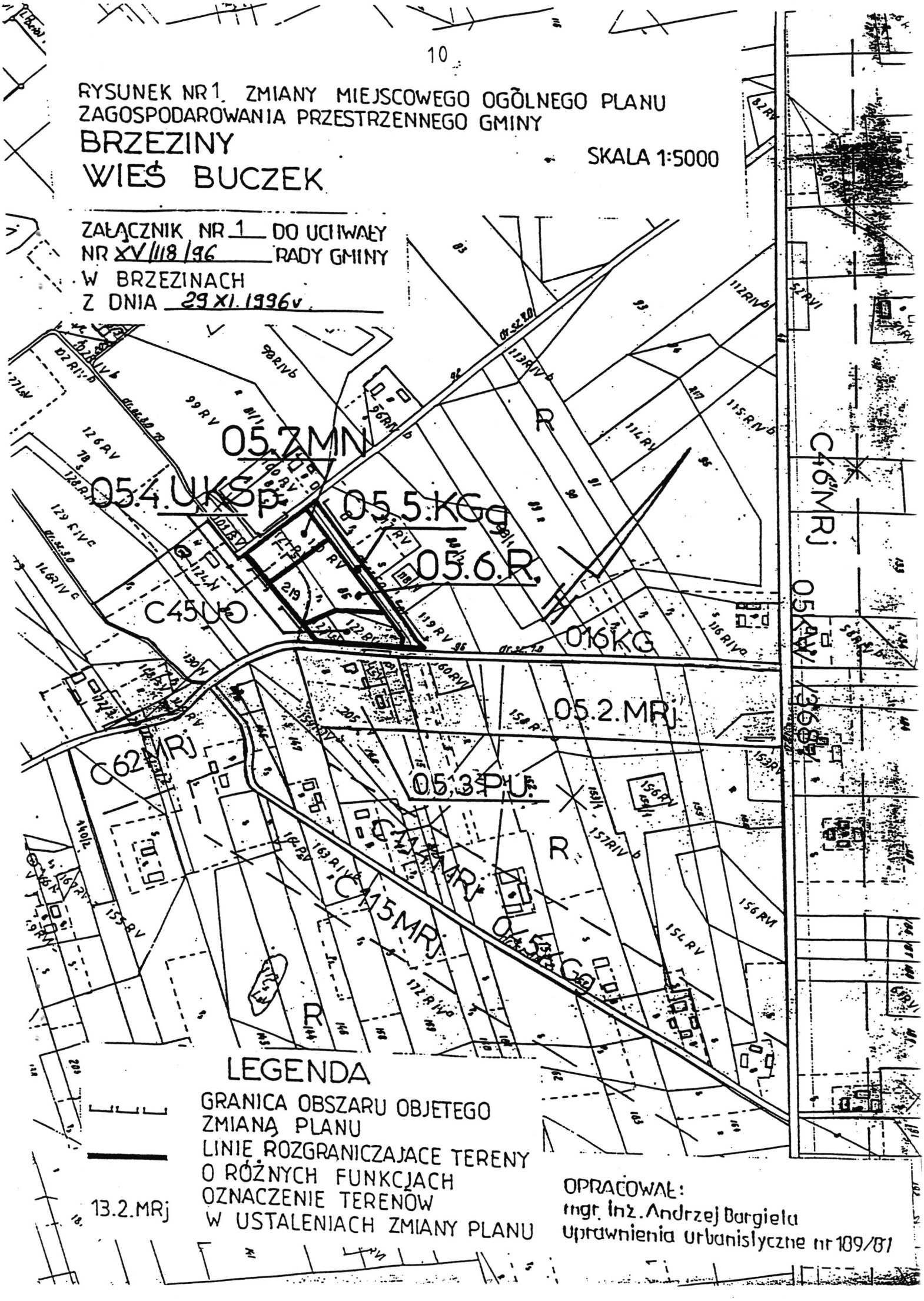
RYSUNEK NR 1 ZMIANY MIEJSCOWEGO OGÓLNEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

BRZEZINY

WIEŚ BUCZEK

SKALA 1:5000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR XV/118/96 RADY GMINY
W BRZEZINACH
Z DNIA 29 XI 1996 r.



LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJETEGO ZMIANĄ PLANU

LINIE ROZGRANICZAJACE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH

13.2.MRj — OZNACZENIE TERENÓW W USTALENIACH ZMIANY PLANU

OPRACOWAŁ:
mgr. inż. Andrzej Bargiela
Uprawnienia urbanistyczne nr 109/81

II. Realizacja ustaleń zmiany planu - informacje i wnioski. Prognoza skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze.

Spis treści

	strona
1. Informacje o opracowaniu.	12
1.1. Podstawa prawna opracowania	12
1.2. Granice obszaru,przedmiot i zakres ustaleń zmiany planu.	13
1.3. Konsekwencje prawne uchwalenia ustaleń zmiany planu.	13
2. Ograniczenia i możliwości rozwoju funkcji na obszarze opracowania.	16
3. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań zagospodarowania przestrzennego	16
4. Wnioski do realizacji ustaleń zmiany planu.	16
4.1. Struktura ustaleń.	16
4.2. Stosowanie ustaleń jako przepisu gminnego.	17
5. Prognoza skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze.	18
6. Uzasadnienie warunków dotyczących wykonywania prawa własności	20

1. Informacje o opracowaniu.

1.1. Podstawa prawna opracowania.

- Uchwała Nr VII/54/95 Rady Gminy Brzeziny z dnia 28 lipca 1995r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny;
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz.415);
- Ustawa z dnia 14 marca 1985r o Państwowej Inspekcji sanitarnej (Dz.U.Nr 12 poz.49 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 31 stycznia 1980r o ochronie i kształtowaniu środowiska (jedn. tekst Dz.U.Nr 49 poz.196 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 16 października 1991r o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 114 poz. 492 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 24 października 1974r Prawo wodne (Dz.U. Nr 38 poz. 230 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (Dz.U. Nr 14 poz.60 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985r o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. Nr 30 poz. 127 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane.(Dz.U. Nr 89 poz. 414);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (Dz.U. Nr 16 poz. 78);
- Ustawa z dnia 28 września 1991r o lasach. (Dz.U. Nr 101 poz.444);
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994r Prawo geologiczne i górnicze. (Dz.U. Nr 27 poz.96).

1.2. Granice obszaru, przedmiot i zakres ustaleń planu.

Obszar objęty zmianą planu jest fragmentem wsi Buczek. W toku sporządzenia projektu zmiany planu dla obszarów wyszczególnionych w przytoczonej powyżej uchwale Rady Gminy Brzeziny, obszar objęty niniejszym opracowaniem został wyodrębniony z uwagi na pozytywne rozpatrzenie protestu właścicieli. Tryb formalno-prawny zmiany planu dla niniejszego obszaru został wznowiony od momentu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Z uwagi na ograniczenie terenów proponowanych pod zabudowę oraz utrzymanie na części terenmu dotychczasowej funkcji terenów rolnych, nie ponawiano procedury opiniowania i uzgadniania projektu zmiany planu.

Przedmiotem ustaleń planu jest przygotowanie pod względem urbanistycznym proponowanych przez inwestorów zamierzeń, w tym:

-realizacji zabudowy mieszkaniowej,

-usług z zapleczem parkingowym,

Zakres ustaleń planu obejmuje:

- przeznaczenie terenów,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych,
- zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego.

1.3. Konsekwencje prawne uchwalenia ustaleń zmiany planu.

Do chwili wejścia w życie ustaleń niniejszej zmiany planu, na obszarze opracowania obowiązują ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny zatwierdzonego Uchwałą Nr 66/XV/92 Rady Gminy Brzeziny z dnia 16 grudnia 1992r. z późniejszymi zmianami. Zmiana planu polega na ustaleniu nowych przeznaczeń terenów i warunków zagospodarowania.

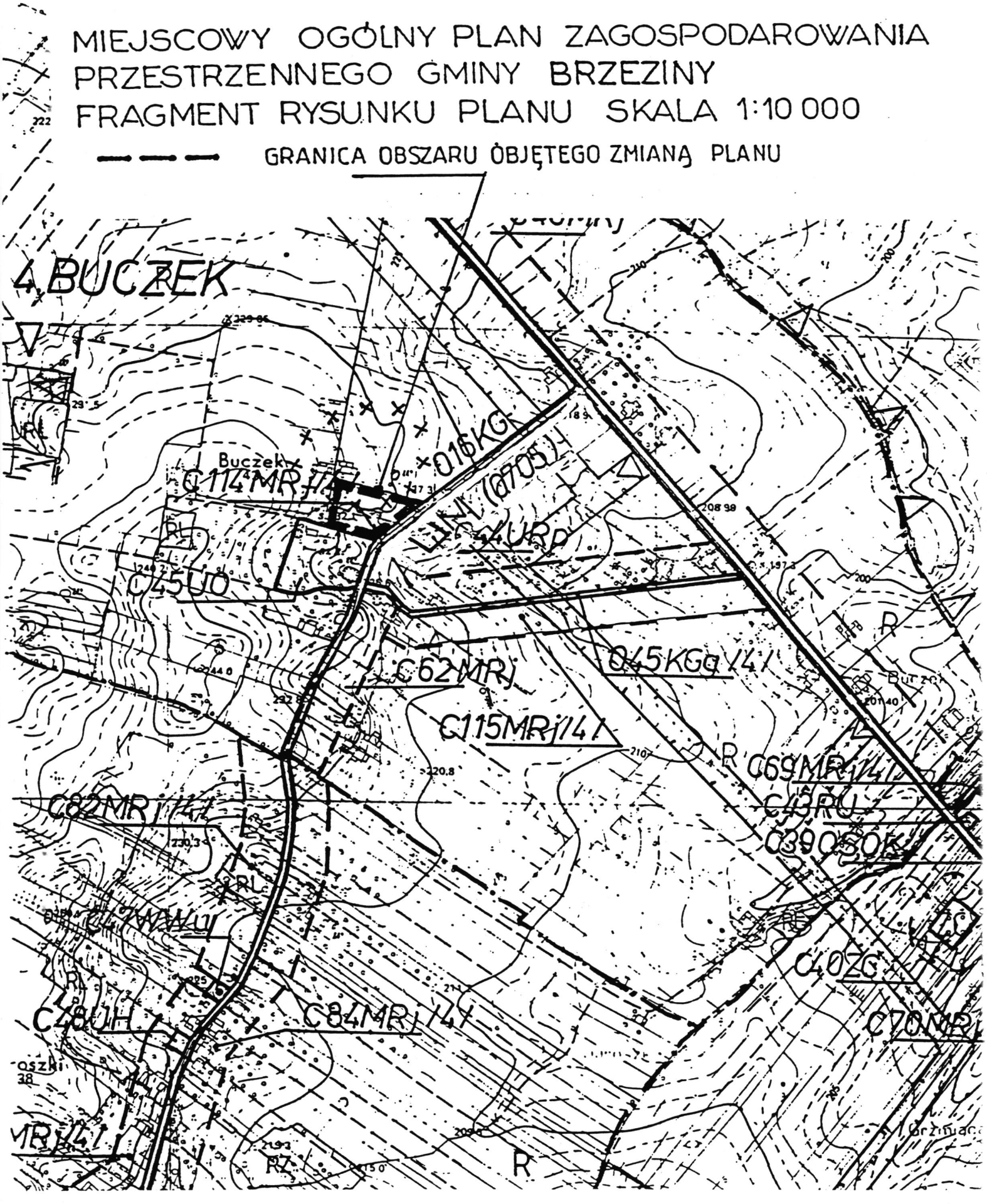
W planie obowiązującym tereny przeznaczone były pod tereny rolne (R -fragmenty).

Po wejściu w życie uchwały zatwierdzającej niniejszą zmianę planu, utracą moc ustalenia planu dotychczas obowiązującego.

Sytuację przestrzenną przedstawia załączony do rozdziału fragment rysunku planu przestrzennego zagospodarowania gminy Brzeziny w skali 1:10000.

MIEJSCOWY OGÓLNY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY
FRAGMENT RYSUNKU PLANU SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU



2. Ograniczenia i możliwości rozwoju funkcji na obszarze opracowania.

Zmianą planu objęto następujący obszar:

- teren o dobrych warunkach posadowienia budynków,
- powierzchnia terenu 1,7ha,
- własność prywatna, określona następującymi działkami:
  - nr 86 - wł. Prusinowski Hieronim s. Mieczysława zam. Buczek,
  - nr 219 - wł. Zofia Szustkiewicz i Marek Kurc zam. Łódź ul. Piotrkowska 182 m. 237.

3. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana planu rozstrzyga przeznaczenie poszczególnych terenów w myśl polityki prestrzennej Samorządu.

Wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową nierolniczą wzdłuż istniejących dróg. Tereny te nawiązują do istniejącej pasmowej zabudowy.

Takie rozwiązanie zwiększa wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz umożliwia wprowadzanie kolejnych sieci z udziałem zainteresowanych zabudową właścicieli.

W części południowej terenu, przy drodze gminnej o symbolu 016KG utrzymano istniejący porking (obsługuje teren istniejącego zakladu produkcyjno-uslugowego 05.3.PU) z umożliwieniem realizacji usług w jego otoczeniu.

4. Wnioski do realizacji ustaleń zmiany planu.

4.1. Struktura ustaleń.

Ustalenia zmiany planu zawarte są w treści uchwały zatwierdzającej zmianę planu oraz w rysunkach zmiany planu stanowiących załączniki do uchwały.

W treści uchwały ujęto:

- określenie funkcji umożliwiające stwierdzenie zgodności zamierzeń inwestora z przepisem gminnym,

- przeznaczenie oraz szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania dotyczące wyodrębnionych terenów (tereny o odrębnym numerze, symbolu i ściśle określonych granicach, system numeracji terenów przyjęto w/g zasad:
- nr początkowy to nr obrębu w/g numeracji statystycznej,
- nr końcowy to nr kolejny terenu o wskazanym przeznaczeniu w danym obrębie),
- zasady i warunki podziałów na działki budowlane, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego obowiązujące na obszarze planu.

Ustalenia rysunku zmiany planu obowiązują w zakresie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach oraz w zakresie granic obszaru objętego zmianą planu. Obowiązujące ustalenia graficzne należy identyfikować w oparciu o punkty lub linie sytuacyjne na mapie (osie pasów drogowych, granice własności) a przy braku tych identyfikatorów w oparciu o miary graficzne.

Pojęcie "Zasada" dotyczące ustaleń tekstowych i graficznych należy interpretować jako obowiązek zachowania warunku (ograniczenia) w zagospodarowaniu terenu. "Zasady" określone na rysunkach zmiany planu nie należy identyfikować kartometrycznie a jedynie w zakresie ustalonym treścią ustaleń tekstowych.

4.2. Stosowanie ustaleń jako przepisu gminnego.

Ustalenia zmiany planu są podstawą merytoryczną decyzji administracyjnych między innymi ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zatwierdzających geodezyjne plany podziału na działki budowlane.

Treść merytoryczna decyzji winna zawierać:

- ustalenia dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania z & 2 pkt 1, ppkt 2 i 3) Uchwały rozszerzone o formuły funkcji z & 2 pkt 1. ppkt 1) dotyczące konkretnej lokalizacji,

- treść zasad sformułowanych w pkt. 2. do 5 § 2 uchwały a dotyczących konkretnych inwestycji,
- załącznik graficzny (zinterpretowane ustalenia rysunku planu na mapie zasadniczej lub kopia fragmentu rysunku planu) określający ustalenia graficzne planu oraz granice terenu inwestycji.

Tryb wydawania decyzji przewiduje uzyskanie uzgodnień wymaganych przepisami szczególnymi. W obszarach zmiany planu dotyczyć one będą między innymi:

- inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska (zaliczonych do inwestycji wskazanych w § 3 Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995r (Dz.U. Nr 52 poz.284)- uzgodnienie z wojewodą i właściwym państwowym terenowym inspektorem sanitarnym,
- dla realizacji sieci infrastruktury technicznej przecinających drogi oraz w pasach drogowych - z właściwym zarządcą drogi,
- dla realizacji obiektów budowlanych w zbliżeniu do linii elektroenergetycznych średniego napięcia przekraczającym odległość 7.5m od osi linii oraz do stacji transformatorowych przekraczającym odległość 15m - z właściwym Zakładem Energetycznym.

5. Prognoza skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze.

<u>Stan środowiska.</u>

- nie występują przekroczenia zanieczyszczeń powietrza,
- w terenie objętym zmianą planu nie występują cieki wodne o obserwowanej czystości wód,
- środowisko typowe dla upraw rolniczych na gruntach ornych z niewielkimi fragmentami trwałych użytków zielonych,
- jakość gleb obrazuje poniższe zestawienie:

Symbol terenu	Wieś	Pow. terenu	Pow. użytków i klas w ha.
05.4.U,KSp	Buczek	0,35	RV-0,05, RVI-0,22 N-0,08
05.5.KGg	Buczek	0,24	RV-0,12, droga 0,08
05.6.R	Buczek	0,59	RV-0,39, PsV-0,22
05.7.MN	Buczek	0,34	PsV-0,03, RV-0,31.

Ocena wpływu realizacji ustaleń zmiany planu na środowisko.

Zmiana ustaleń planu ma następujące konsekwencje dla stanu środowiska:

- przeznaczenie na cele budowlane niewielkiego fragmentu gruntów rolniczych o najniższej jakości nie zmninejszy potencjału produkcyjnego gminy,
- układ rozproszony terenów powoduje dekoncentrację emitorów zanieczyszczeń powietrza, długi okres realizacji zagospodarowania prognozuje wprowadzanie grzewczych czynników niewęglowych, coraz bardziej konkurencyjnych ekonomicznie i ekologicznie,
- w związku z długim okresem realizacji sieci kanalizacji sanitarnych z oczyszczlniami (końcowy okres zabudowy pasma) gospodarka wodno-ściekowa będzie oparta na indywidualnych urządzeniach przydomowych, wspomaganych oczyszczalnią ścieków w Brzezinach (dowóz,utylizacja osadu itp.)
- powyższa sytuacja wymaga intensywnego nadzoru w zakresie stanu utylizacji ścieków w poszczególnych zagrodach ze szczególną obserwacją rowów melioracyjnych.

Rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze.

Z powyższej oceny wynika potrzeba specjalnego określenia warunków zagospodarowania w ustaleniach planu dotyczących ochrony wód.

Ustalenie planu dopuszczające stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków (np. firmy SOTRALENTZ-POLSKA) wymaga wspomagania działaniami pozaprzestrzennymi.

Mogą do tych działań należeć promocje firm instalujących urządzenia, wskazania możliwości kredytowych na ten cel, oraz propagowanie wśród budujących najnowszą myśl techniczną w zakresie oczyszczalnictwa ścieków.

6. Uzasadnienie warunków dotyczących wykonywania prawa własności.

Przyjęcie zróżnicowanych stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej uchwaleniem niniejszego planu jest podyktowane następującymi względami:

- dla terenów przeznaczonych pod realizację zadań komunalnych ustalono stawkę zero procent,
- dla terenów pozostałych stawka 30% z uwagi na możliwość komercyjnego obrotu nieruchomościami oraz konieczność urządzenia dróg obsługujących tereny i doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.