V

Miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny
Fragment wsi Zalesie (Koluszki Stare)
woj. skierniewickie.

Zmiana ustaleń planu

8.

Zarząd Gminy Brzeziny

Miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny
Fragment wsi Zalesie (Koluszki Stare)

woj. skierniewickie

Zmiana ustaleń planu

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.

I. Uchwała w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny.

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

III. Dokumantacja planistyczna.

Uchwała Nr XV/119/96
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 106 poz.469) 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 zmiany dotyczące części wsi Zalesie oznaczonych symbolami: R i B121MRj (fragmenty).

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

§ 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 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.

b)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.

c)Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem "MNp",
przeznaczone do utrzymania istniejącej oraz realizacji projektowanej zabudowy mieszkaniowej o formule określonej dla symbolu MN, oraz zabudowy usługowej o formule określonej dla symbolu U w formie działek budowlanych mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych lub usługowych.

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:

- drogę krajową o symbolu "KO",
- drogę wojewódzką o symbolu "KW",
- drogę gminną o symbolu "KG",
- drogę gminną gospodarczą o symbolu "KGg" pełniącą w terenach zabudowanych funkcję ulicy dojazdowej o symbolu "KD".

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

a)Linia zabudowy ustalona - to linia, w której obowiązkowo winny być umieszczone elementy elewacji budynków lub ich części bez jej przekraczania.

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

c)Przez określenie "istniejący" stan zagospodarowania terenu rozumie się stan zagospodarowania oraz stan prawny granic własności na dzień zatwierdzenie niniejszej zmiany planu.

d)Poprzez zasadę kształtowania pierzei ulicy budynkami mieszkalnymi, rozumie się obowiązek umieszczenia na działce budowlanej, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu, budynku o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej.

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

30.06. MNp.

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Obiekty i urządzenia produkcyjne i usługowe o uciążliwości nie wykaraczającej poza granice własności. Realizacja obiektów usługowych, w ramach terenów mieszkaniowych wymaga określenia wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze i jego wykorzystanie.

Budynki mieszkalne, wolnostojące do trzech kondygnacji (parter + piętro + poddasze mieszkalne). Poziom posadzki

parteru wyniesiony nad poziom terenu, maksymalnie do wysokości 1,0m. Minimalne nachylenie połaci dachowych 33%. Linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące w/g zwymiarowania wskazanego rysunkiem planu. Budynki gospodarcze (usługowe, produkcyjne) parterowe.
Dopuszcza się realizację budynków w granicach własności poszczególnych działek budowlanych. W pasie terenu o szerokości 10m od projektowanej linii rozgraniczającej drogi Nr 715 należy wprowadzić zagospodarowanie izolacyjną zielenią wysoką, z której pożytki nie są przewidziane do spożycia.
W pasie terenu, pomiędzy projektowaną linią rozgraniczającą dróg a obowiązującą linią zabudowy, dopuszcza się realizację komunalnych sieci infrastruktury technicznej,
przy zachowaniu możliwości zabudowy obiektami kubaturowymi, określonych ustaleniami niniejszej zmiany planu.
Dostępność komunikacyjna działek budowlanych z projektowanej ulicy o symbolu 30.08.KD oraz z projektowanego dojazdu gospodarczego w ramach poszerzenia pasa drogowego drogi krajowej o symbolu 30.09.KO.
Realizacja obiektów usługowych na poszczególnych działkach, wymaga budowy zatoki postojowej, poza podstawowymi pasami ruchu dróg (ulicy) lub parkingu wewnętrznego.

30.07. MNp.

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
Obiekty i urządzenia produkcyjne i usługowe o uciążliwości nie wykaraczającej poza granice własności. Realizacja obiektów usługowych w ramach terenów mieszkaniowych wymaga określenia wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze i jego wykorzystanie.
Budynki mieszkalne wolnostojące do trzech kondygnacji (parter + piętro + poddasze mieszkalne). Poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 1,0m. Minimalne nachylenie połaci dachowych 33%.

Linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące w/g zwymiarowania wskazanego rysunkiem planu. Budynki gospodarcze (usługowe, produkcyjne) parterowe.
Dopuszcza się realizację budynków w granicach własności poszczególnych działek budowlanych. W pasie terenu o szerokości 10m od projektowanej linii rozgraniczającej drogi Nr 715, należy wprowadzić zagospodarowanie izolacyjną zielenią wysoką, z której pożytki nie są przewidziane do spożycia.
W pasie terenu pomiędzy projektowaną linią rozgraniczającą drogi a obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się realizację komunalnych sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu możliwości zabudowy obiektami kubaturowymi, określonych ustaleniami niniejszej zmiany planu.
Dostępność komunikacyjna działek budowlanych z projektowanej ulicy o symbolu 30.08.KD. Realizacja obiektów usługowych na poszczególnych działkach wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu dróg (ulicy) lub parkingu wewnętrznego.

30.08. KD.

Tereny komunikacji. Ulica dojazdowa z placem do zawracania. Szerokość w liniach rozgraniczających 10m. Minimalny promień łuku jezdni w placu do zawracania - 6,25m. Jezdnia szerokości minimum 5m.

30.09. KO.

Tereny komunikacji. Poszerzenie pasa drogowego drogi krajowej. W ramach poszerzonego pasa drogowego realizacja dojazdu gospodarczego, obsługującego działki budowlane z obszaru o symbolu 30.08.KD.

2. Zasady i warunki podziałów terenu na działki budowlane

1)W terenach oznaczonych symbolem MNp:
a)działki budowlane zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o minimalnej powierzchni 600m2, maksymalnej 2000m2,

b)graniczna wielkość działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją produkcyjno-usługową od 800m2 do 2500m2,

c)wielkość i kształt działek istniejącej zabudowy mieszkaniowej (usługowej, produkcyjnej) dostosowane 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,

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),

g)dopuszczalny jest podział terenu stycznego z lasem państwowym, na działki o wielkości minimalnej, pod warunkiem zabudowy terenu budynkami, o dachach nierozprzestrzeniających ogień.

2)Przy dokonywaniu podziałów na działki budowlane należy uwzględnić w obrębie skrzyżowań dróg, trójkątne poszerzenie pasa drogowego o długościach boków równoległych do osi jezdni - równych conajmniej 5m.

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,

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 na całym obszarze zmiany planu,
b)w ramach pasów przyulicznych o granicach określonych liną zabudowy (minimalną odległością budynków) i linią rozgraniczającą drogi.

4) Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków sanitarnych w obrębie poszczególnych działek budowlanych przydomowymi oczyszczalniami ścieków z wywozem osadów do oczyszczalni ścieków w Zalesiu.

5) Odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowe, w tereny zielone działek budowlanych. Na terenach usługowych o powierzchni komunikacyjnej utwardzonej powyżej 50m2, należy zastosować studzienki odpiaszczające i podczyszczające wody opadowe, przed ich odprowadzeniem do rowów melioracyjnych lub rozsączkowaniem.

6) Utylizacja odpadów komunalnych w oparciu o indywidualne zbiorniki (kontenery) z wywozem na miejskie 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)Obszar znalezisk archeologicznych okresu rzymskiego i średniowiecza - przed rozpoczęciem prac ziemnych należy przeprowadzić sondażowe badania archeologiczne.

§ 3

Zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości zero procent.

§ 4

1. Ustala się obowiązujący zakres rysunku zmiany planu będących załącznikami Nr 1 do niniejszej uchwały obejmujący:
a)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
b)granice obszaru objętego planem,
c)nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
d)zwymiarowanie linii zabudowy i szerokości pasów drogowych,
e)zasadę kształtowania pierzei ulicy budynkami mieszkalnymi.

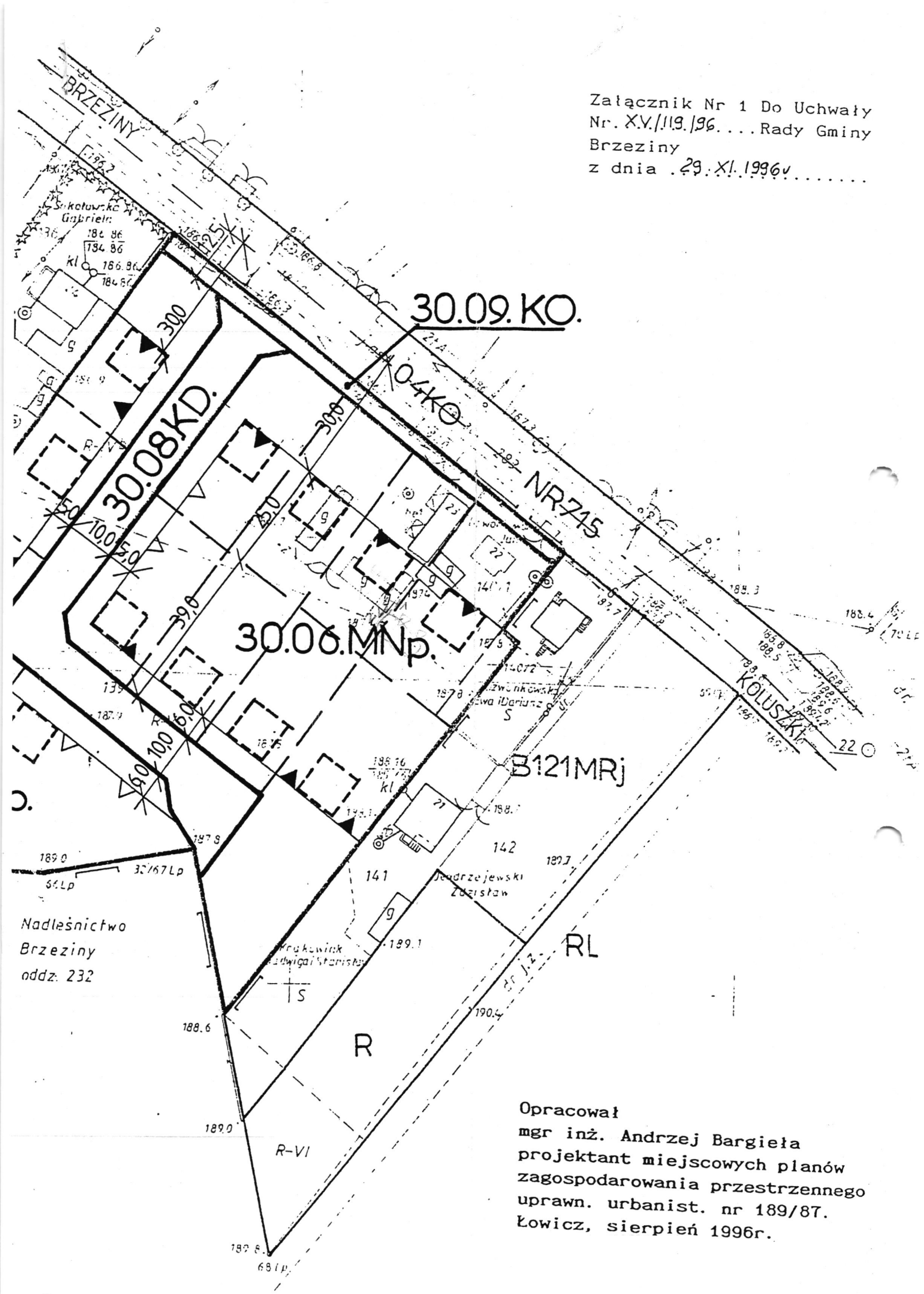
§ 5

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

Załącznik Nr 1 Do Uchwały
Nr. XV/119/96 ... Rady Gminy
Brzeziny
z dnia .29.XI.1996r. .....



Opracował
mgr inż. Andrzej Bargieła
projektant miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego
uprawn. urbanist. nr 189/87.
Łowicz, sierpień 1996r.

gm. Brzeziny

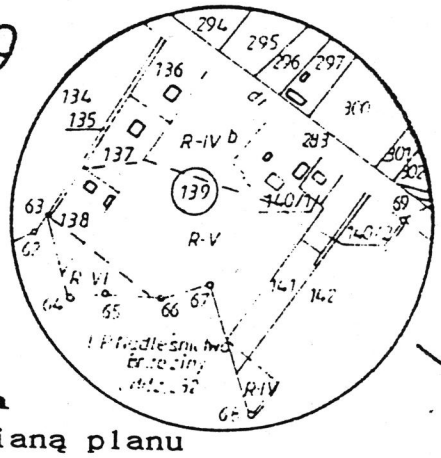
obr. ZALESIE

w. Koluszki Stare dz. 139

Właściciel: Jendrzejewski Zdzisław

MAPA SYT.-WYS. 1:1000

SZKIC ORIENTACYJNY



Legenda

- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach
- Linia zabudowy: - obowiązująca, - nieprzekraczalna
- Zasada kształtowania pierzei ulicy budynkami mieszkalnymi
- zasada podziału na działki budowlane
- 8.2.MRj oznaczenia terenów w ustaleniach zmiany planu

5000

Kierownik Pracownii Jerzy Saganski — geodeta uprawniony

imię i nazwisko — podpis — Kopernika 13/9, tel. 52-53-162

Nr zezwolenia 1416

Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Skierniewicach
Filia Terenowa w Brzezinach
Wpisano do ewidencji
w dn. 1996.06.28 nr 198/96
z up. DYREKTORA
Henryk Wilkowski
Starszy geodeta

x= 94600.00
y= 47600.00

PROJEKT RYSUNKU ZMIANY MIEJSCOWEGO OGÓLNEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:1000

GMINY Brzeziny
WIEŚ ZALESIE
(Koluszki Stare)