UCHWAŁA NR XV/103/2012
RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 27 marca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi Tworzyjanki – działka o nr ewidencyjnym 159

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717)[1] i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591)[2] oraz w związku z Uchwałą nr XLII/291/2010 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi Tworzyjanki – działka o nr ewid. 159, Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi Tworzyjnaki – działka o nr ewidencyjnym 159, zwany dalej planem, składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na załączniku graficznym, do uchwały XLII/291/2010 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 września 2010 r.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez ustalenie zasad udostępniania i kształtowania terenów pod zabudowę mieszkaniową, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska kulturowego i środowiska naturalnego.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;

2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest będące wiodącym w całkowitej powierzchni budynków na działce budowlanej;

3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie;

---

[1] Zmiany: Dz. U z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; Dz. U. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Dz. U. z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.

[2] Zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48 poz.327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; Dz. U. z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281.

4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń); Linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji stacji transformatorowych.

6) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub zespole działek do powierzchni tej działki budowlanej lub zespołu działek;

7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną utwardzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2 oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

8) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;

9) nieuciążliwe usługi towarzyszące - należy przez to rozumieć działalność usługową, prowadzoną w pomieszczeniach budynków mieszkalnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie obejmującą działalności gospodarczej, która polega na wytwarzaniu dóbr materialnych; są to m.in. usługi z zakresu ochrony zdrowia - np. gabinet stomatologiczny lub poradnictwa specjalistycznego, kancelarie adwokackie, pracowanie projektowe i tym podobne; uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza lokal i nie są to przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w obowiązujących przepisach szczególnych.

§ 4. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) szczególnye warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

8) zasady podziału nieruchomości;

9) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych;

10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

3) zasady tymczasowego zagospodarowania przestrzennego;

4) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

5) zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia przedstawione graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) strefa konserwatorska ochrony archeologicznej;

5) granica obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy"

6) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. W planie wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN;

2) teren leśny - oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZL;

3) teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL.

2. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, towarzyszące oznaczeniom literowym, przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery terenów zlokalizowanych w obszarze objętym ustaleniami planu.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 7. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:

a) nieuciążliwe usługi towarzyszące, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, lokalizowane w pomieszczeniach wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej i tworzące z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące nie więcej niż 30 % całkowitej powierzchni zabudowy;

b) usługi turystyki i gastronomii,

c) niezbędne obiekty i urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej.

2. Zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) inwestycja realizowana będzie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy". Wszelkie działania w tym terenie muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w przepisach odrębnych ustanawiających te formy ochrony oraz z ustawą o ochronie przyrody.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) dla całego terenu położonego w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej wyznaczonej od stanowiska archeologicznego ustala się:

a) przy wszystkich robotach budowlanych związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązek uzgadniania na etapie pozwolenia na budowę lub na etapie zgłoszenia, niezbędnego zakresu ochrony zabytku archeologicznego z właściwym konserwatorem zabytków,

b) obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego przy wszystkich pracach związanych z robotami ziemnymi i nasadzeniami; na prowadzenie nadzoru archeologicznego należy uzyskać pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,

c) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w strefie ochrony archeologicznej obowiązek udostępnienia terenu do badań archeologicznych; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane a teren udostępniony do badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach szczególnych,

d) obowiązek uzgodnienie na etapie pozwolenia na budowę, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 20m i szerszymi niż 30 cm, z właściwym konserwatorem zabytków.

4. Ochronę środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się lokalizacji w terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie obowiązujących w dniu wejścia w życie planu, przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do cieków i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

3) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;

4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

5) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

5. Zakres ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) w przypadku realizowania ogrodzenia w granicy z przestrzenią drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, ustala się obowiązek lokalizowania go w granicy działki wyznaczonej linią rozgraniczającą tej drogi, przy czym wysokość tego ogrodzenie nie może przekraczać 1,5 m;

3) zakazuje się stosowania w przęsłach ogrodzenia prefabrykatów betonowych;

4) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrzystego żywopłotu;

6. W zakresie podziału nieruchomości:

1) ustala się przebieg nowej granicy podziału na działki budowlane równoległe do granicy działki nr ewidencyjny 159/2 z granicą działki nr ewidencyjny 160;

2) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę nie może być mniejsza niż 2000 m^2;

3) front (granica z przestrzenią publiczną) nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimalną szerokość 25,0 m;

4) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko z istniejącej drogi publicznej;

5) wydzielenie działki pod urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje trafo wnętrzowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) budynek mieszkalny i budynek dla prowadzenia działalności usługowej związanej z turystyką i gastronomią należy lokalizować jako wolnostojące,

b) na działce budowlanej może być realizowany tylko jeden budynek o funkcji mieszkaniowej, jeden budynek o funkcji usług turystyki lub gastronomii i tylko jeden budynek o funkcji: gospodarczej lub garażowej lub gospodarczo-garażowej,

c) ustala się wysokość budynku mieszkalnego i budynku usługowego dla prowadzenia działalności usługowej związanej z turystyką i gastronomią - maksimum dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 50 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 9,0 m,

d) ustala się lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; dopuszcza się lokalizację tych pomieszczeń w odrębnym budynku,

e) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego albo garażu albi budynku gospodarczo-garażowego jako odrębny budynek, przy czym:

- budynek gospodarczy należy sytuować w głębi działki budowlanej (za budynkiem mieszkalnym),

- dopuszcza się lokalizację garażu przed budynkiem mieszkalnym,

f) ustala się wysokość budynku garażu albo budynku gospodarczego albo budynku gospodarczo-garażowego 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,

g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce budowlanej nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym i o takiej samej kolorystyce,

h) nakazuje się stosowanie w elewacjach budynków materiału naturalnego takiego jak: drewno, cegła, kamień w ich kolorach naturalnych; dopuszcza się elewacje tynkowane i malowane; możliwe jest łączenie tych materiałów,

i) zakazuje się stosowania jako materiału wykończeniowego elewacji budynków: okładzin z tworzyw sztucznych takich jak siding, boazerii elewacyjnych i blach,

j) wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej muszą tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego, jak również pod względem wykorzystanych materiałów wykończeniowych,

k) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,

l) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie następujących kolorów: biały, szary, beżowy, jasno żółty, piaskowy,

m) nakazuje się w budynkach mieszkalnym i usługowym stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30° - 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

n) nakazuje się w budynku gospodarczym lub garażowym stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45°,

o) nakazuje się stosowanie w pokryciu dachowym dachówki ceramicznej lub blachy w kolorach ceglastoczerwonym lub w odcieniu czerwieni; dopuszcza się kolor pokrycia dachowego w odcieniach brązu;

2) ustala się powierzchnię zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się powierzchnię biologicznie czynna co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,6;

5) ustala się, że w zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny a dla zabudowy usług turystyki i gastronomi dodatkowo - 1 miejsce postojowe na pokój gościnny i jedno miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – teren lasu;

2) przeznaczenie dopuszczalne – szlaki turystyczne, ścieżki edukacyjne z zakresu edukacji ekologicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się wznoszenia budynków i budowli;

2) zakazuje się uszczuplania powierzchni lasu, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;

3) nakazuje się zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakazuje się oznakowanie tablicami informacyjnymi obiektów cennych przyrodniczo;

5) zakazuje się grodzenia i przegradzania terenu;

6) zakazuje się lokalizacji reklam.

3. Zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) inwestycja realizowana będzie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy". Wszelkie działania w tym terenie muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w przepisach odrębnych ustanawiających te formy ochrony oraz z ustawą o ochronie przyrody.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) dla terenu znajdującego się w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej wyznaczonej od stanowiska archeologicznego, oznaczonej graficznie na rysunku planu ustala się:

a) przy wszystkich robotach budowlanych związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązek uzgadniania na etapie pozwolenia na budowę lub na etapie zgłoszenia, niezbędnego zakresu ochrony zabytku archeologicznego z właściwym konserwatorem zabytków,

b) obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego przy wszystkich pracach związanych z robotami ziemnymi i nasadzeniami; na prowadzenie nadzoru archeologicznego należy uzyskać pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,

c) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w strefie ochrony archeologicznej obowiązek udostępnienia terenu do badań archeologicznych; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane a teren udostępniony do badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach szczególnych,

d) obowiązek uzgodnienie na etapie pozwolenia na budowę, wszystkich prac ziemnych związanych z inwestycjami liniowymi dłuższymi niż 20m i szerszymi niż 30 cm, z właściwym konserwatorem zabytków.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu:

1) wyznacza się drogę publiczną obsługującą komunikacyjnie teren przeznaczony pod zabudowę (1MN) i teren 1ZL, oznaczoną symbolem 1KDL;

2) dla terenu przestrzeni drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

a) klasę drogi „L" – lokalna o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, o przekroju 1/2 – jednojezdniowym, dwupasmowym; plan wyznacza tylko południową linię rozgraniczającą drogi (pozostała część drogi wyznaczona jest w obowiązującym planie miejscowym).

2. Na terenach w obrębie linii rozgraniczającej drogę oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, zakazuje się lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową, lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, rowów odwadniających, ścieżki rowerowej, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją drogi oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymogów określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 10. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Dopuszcza się zachowanie w liniach rozgraniczających dróg istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Nakazuje się lokalizować przyłączeniowe szafki gazowe i energetyczne w ogrodzeniu frontowym lub miejscu uzgodnionym z gestorem sieci tak, aby był do nich zapewniony bezpośredni dostęp.

§ 11. Ustala się zaopatrzenia w wodę:

1) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci;

2) przy rozbudowie i budowie wodociągów należy uwzględniać wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych.

§ 12. Ustala się odprowadzenie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego lub stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 13. Ustala się odprowadzenie wód opadowych:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek;

2) z terenów dróg nakazuje się odprowadzanie wód opadowych z ciągów komunikacyjnych poprzez spływ powierzchniowy w oparciu o rowy przydrożne oraz infiltrację wód do gruntu;

3) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami własności.

§ 14. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej ustala się istniejącą sieć napowietrzno – kablowa średniego SN-15kV i niskiego napięcia;

2) budowę sieci urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umów przyłączeniowych zawieranych przez właściwy Zakład Energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci; ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn będzie wynikać ze zgłoszenia zaopatrzenia na moc w realizowanych inwestycjach;

§ 15. Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny:

1) do czasu budowy sieci gazowej na terenie gminy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;

2) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

3) ustala się budowę projektowanych gazociągów w pasach ulicznych w liniach rozgraniczających drogę zbiorczą w odległości min. 1,0 m od linii ogrodzeń;

4) ustala się podłączenie odbiorców do sieci projektowanej w liniach rozgraniczających drogę zbiorczą, przy czym sieć należy projektować przy linii rozgraniczającej poza pasem drogowym;

5) ustala się lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w granicy ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

§ 16. Ustala się zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego oraz z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin, preferowane odnawialne źródła energii.

§ 17. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;

2) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 18. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§ 19. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów lasów, oznaczonych odpowiednio symbolami MN i ZL - w wysokości 20%;

2) dla terenu drogi ogólnodostępnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL - w wysokości 1%.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeziny.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Brzeziny

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kolasa