UCHWAŁA NR XV/105/2012
RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 27 marca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi Szymaniszki.

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 XLV/312/2010 Rady Gminy Brzeziny z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi Szymaniszki, Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi Szymaniszki, 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 Nr XLV/312/2010 Rady Gminy Brzeziny z dnia 10 listopada 2010 r.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

1) ustalenie zasad udostępniania i kształtowania terenów pod zabudowę mieszkaniową, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem elementów środowiska kulturowego i środowiska naturalnego;

2) określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów przyległych do drogi wojewódzkiej nr 704 oraz nadanie nowych form przestrzennych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenu.

§ 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;

[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; Dz. U. z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281..

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;

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 wykluczeniem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku. 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 10m² 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) reklamie - należy przez to rozumieć formy przestrzenne o charakterze reklamowym (np.: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, ekrany multimedialne) niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z (perspektywy) terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib organizacji państwowych lub samorządowych oraz nie wymagające uregulowań odrębnymi przepisami; umieszczanych w przestrzeni publicznej, służących do celów informacyjnych;

10) 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 i nie obejmującą handlu; są to m.in. usługi z zakresu ochrony zdrowia - np. gabinet stomatologiczny lub poradnictwa specjalistycznego, kancelarie adwokackie, pracowanie projektowe, poradnictwo, i tym podobne; uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza lokal.

§ 4. 1. W planie określa się:

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

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

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

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

6) zasady podziału nieruchomości;

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

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

9) 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) terenów górniczych, terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów osuwania się mas ziemnych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

4) zasady tymczasowego zagospodarowania przestrzennego;

5) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

6) zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

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

1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) działka, która bez połączenia z działką sąsiednią nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej

5) 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 drogi głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG;

3) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

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 zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami: 1 MN, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – 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; zabudowa gospodarcza i garażowa, niezbędne obiekty i urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego uzytkowaniu:

1) ustala się na całym obszarze objętym ustaleniami planu w strefie wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 „Brzeziny-Lipce Reymontowskie" i 404 „Koluszki-Tomaszów" wysoki reżim sanitarny poprzez:

a) obowiązek dostosowania lokalizacji nowych obiektów do warunków i struktur hydrogeologicznych,

b) obowiązek budowy i eksploatacji urządzeń do gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków wykluczających ich przenikanie do gruntu.

3. Ochronę środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

3) zakaz prowadzenia działalności usługowej innej niż dopuszczona w planie;

4) zakaz lokalizowania 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) klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska;

6) inwestycja realizowana będzie w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy" i w granicach „Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich". 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. Zakres ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) w przypadku realizowania ogrodzeń w granicy z przestrzenią drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD i drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, obowiązek ich lokalizacji w linii rozgraniczającej tych dróg, przy czym wysokość tego ogrodzenie nie może przekraczać 1,5 m;

3) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z wypełnieniem z betonowych prefabrykatów;

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

5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;

6) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:

a) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) wolnostojących w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać $3m^2$,

b) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach mieszkalnych nie może przekraczać $3m^2$,

c) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach innych niż mieszkalne nie może przekraczać $2m^2$,

d) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,

e) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.

5. W zakresie podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;

2) dopuszcza się możliwość podziału istniejących działek budowlanych przy spełnieniu następujących warunków:

a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe do istniejących granic bocznych działki dzielonej i/lub do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDG,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 24,0 m;

c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2000 m^2;

d) nowo wydzielone działki budowlane mogą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie drogi 1KDD lub z dróg wewnętrznych wyznaczonych w ramach podziału działki, powiązanych z drogą oznaczoną symbolem 1KDG tylko poprzez istniejący zjazd/wjazd na teren działki dzielonej;

e) obowiązuje zakaz wydzielania nowych działek budowlanych obsługiwanych komunikacyjnie poprzez budowę nowych zjazdów/wjazdów z drogi oznaczonej symbolem 1KDG,

f) minimalna szerokość działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną - 6,0 m;

3) działka o nr ewid. 14 w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1MN nie może być zabudowana jako odrębna nieruchomość; na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tej działki w jedną nieruchomość z działką sąsiednią w celu uzyskania parametrów działki budowlanej.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące,

b) ustala się realizację tylko jednego budynku o funkcji mieszkaniowej na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację na jednej działce budowlanej dwóch budynków mieszkalnych, pod warunkiem, że powierzchnia tej działki jest większa niż 4000 m^2;

c) ustala się wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; w tym druga kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 8 m,

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

e) dopuszcza się na jednej działce budowlanej dodatkowo realizację tylko jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczo – garażowego,

f) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące, przy czym:

- budynek gospodarczy lub garażowo - gospodarczy należy sytuować w głębi działki budowlanej (za budynkiem o funkcji podstawowej - mieszkalnej),

- dopuszcza się lokalizację garażu przed budynkiem o funkcji podstawowej – mieszkalnej;

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

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

i) dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynków materiałów naturalnych takich jak: drewno, cegła, beton, miedź, stal nierdzewna, szkło niebarwione w ich kolorach naturalnych; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych takich jak siding, boazerie elewacyjne i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego,

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) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,

l) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się w elewacjach stosowanie kolorów, takich jak: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy,

m) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 35° - 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

n) zakazuje się stosowania kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, zakazuje się używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego, nakazuje się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: ceglastoczerwonego oraz odcieni czerwieni i brązu a także czarne i grafitowe;

o) zakazuje się lokalizacji obiektów (instalacji) telekomunikacyjnych, sieci energetycznych o wysokości przekraczającej 10 m, z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz obiektów, które są możliwe do realizacji na podstawie przepisów odrębnych; zaleca się stosowanie podziemnych sieci kablowych;

2) powierzchnię zabudowy nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,3;

5) ustala się, że w zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów;

6) ustala się obsługę komunikacyjną istniejących działek o nr ewidencyjnych 9, 10, 11, 12, 13 (i 14), 15, 16, 17, 18 z drogi oznaczonej symbolem 1KDG tylko w oparciu o istniejące zjazdy/wjazdy (z możliwością ich przebudowy dla nowej funkcji), obsługa komunikacyjna nowych działek powstałych po podziale działki nr ewidencyjny 19 odbywać się będzie z drogi oznaczonej symbolem 1KDD a jeżeli działka nie będzie dzielona istniejącym wjazdem/zjazdem.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

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

1) wyznacza się drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG, 1KDD;

2) dla terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się klasę drogi „G" – główna o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 m, o przekroju 1/2 – jednojezdniowym, dwupasmowym; plan wyznacza tylko południową linię rozgraniczającą drogi i wąski pas terenu na poszerzenie tej drogi - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (pozostała część drogi wyznaczona jest w obowiązującym planie miejscowym);

3) dla terenu przestrzeni drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się: klasę drogi „D" – dojazdowa o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, o przekroju 1/2 – jednojezdniowym, dwupasmowym; plan wyznacza tylko południowo - zachodnią linię rozgraniczającą drogi i wąski pas terenu na poszerzenie tej drogi - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (pozostała część drogi wyznaczona jest w obowiązującym planie miejscowym);

2. Na terenach w obrębie liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 1KDD 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

§ 9. 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.

§ 10. Ustala się zaopatrzenia w wodę:

1) obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę 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.

§ 11. Ustala się odprowadzenie ścieków:

1) odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, lub stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 12. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

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 i roztopowych poprzez spływ powierzchniowy w oparciu o rowy drogowe 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.

§ 13. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej: 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;

2) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych z bezpośrednim dostępem do drogi;

3) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy.

§ 14. 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.

§ 15. Ustala się zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:

1) nakazuje się do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej indywidualnych źródeł ciepła stosowanie kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin z preferowaniem odnawialnych źródeł energii.

§ 16. 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.

§ 17. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

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

§ 18. 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, oznaczonego symbolem 1MN - w wysokości 20%;

2) dla terenu dróg ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 1KDD - w wysokości 1%.

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

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Brzeziny

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kolasa