UCHWAŁA NR XXIII/163/2012

RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 12 grudnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi Zalesie – część działek o nr ewid. 252/27

Działając na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591)[1)] , w związku z uchwałą Nr X/59/2011 Rady Gminy Brzeziny z dnia 25 października 2011 roku. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Brzeziny – fragment wsi Zalesie – działka o nr ewid. 252/27, Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny zatwierdzonego uchwałą XVIII/92/2000 Rady Gminy Brzeziny z dnia 4 października 2000r.. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny - fragment wsi Zalesie – część działek o nr ewid. 252/27, składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1 000, 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. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, nie załącza się, gdyż w wyznaczonym terminie nie złożono żadnych uwag do w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczają:

1) od północy – południowa granica działek o nr ewid. 216, 220, 221;

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

2) od południa – północna granica działek o nr ewid. 252/29, 252/30;

3) od zachodu – wschodnia granica działek o nr ewid. 252/28, 252/25.

4. Granice planu, o którym mowa w ust. 3, wyznaczono graficznie na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Brzeziny – fragment wsi Zalesie – część działek o nr ewid. 252/27;

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Brzeziny, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;

4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym – granicami obszaru objętego ustaleniami planu;

5) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;

6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;

7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej a w przypadku lokalizacji zabudowy obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

8) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizowane po wcześniejszym uzgodnieniu, na etapie pozwolenia na budowę, z właściwym Zakładem Energetycznym oraz pozostałe elementy infrastruktury technicznej, zieleń i elementy małej architektury, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Dziale II. Ustalenia planu, Rozdziale 2 – Ustalenia szczegółowe;

9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, 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 transformatorowej;

10) froncie działki – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

11) lokalu – należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń o funkcji wiodącej wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi;

12) budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego a także ich otoczenia;

13) budynku blaszanym - należy przez to rozumieć budynek, w całości lub w części przekraczającej wspólnie 50% elewacji budynku wykonanej z elementów blaszanych;

14) materiał ziemny – rozumie się przez to mineralne grunty rodzime (nie skaliste) o dobrych parametrach budowlanych;

15) gruncie rodzimym – należy przez to rozumieć pierwszą warstwę ziemi widoczna po ściągnięciu humusu (wierzchniej warstwy ziemi); określony wg stanu wysokościowego, wskazanego na mapie do celów projektowych;

16) budowlane właściwości gruntów – należy rozumieć przez cechy gruntu w zakresie właściwego ukształtowania rzeźby terenu, odpowiednie własności fizyczne;

17) niwelacja terenu – należy rozumieć przez to wyrównanie powierzchni gruntu, poprzez usuwanie jego nadmiaru lub uzupełnianie jego ubytków;

18) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego, przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej krawędzi dachu;

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

20) reklamie - należy przez to rozumieć nośniki reklamowe w postaci transparentów, plansz, banerów, masztów z flagami reklamowymi, tablic reklamowych, stojaków reklamowych, znaków, szyldów, zwiastunów, ekranów multimedialnych oraz innych nośników reklamowych służących przekazowi informacji, umieszczonych na terenie prywatnym lub w przestrzeni dróg, z wyłączeniem znaków drogowych oraz tablic reklamowych dopuszczonych przez system informacji w Gminie Brzeziny;

21) udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu z nawierzchnią ziemną zapewniającą naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

22) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć drogi oraz lokalizowane pod powierzchnią ziemi, na powierzchni ziemi albo nad powierzchnią ziemi przewody, urządzenia i obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;

23) strefa zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości nie mniejszej niż 10,00 m przeznaczony pod nasadzenia drzew o wysokości przekraczającej 12m (w udziale procentowym co najmniej 85% strefy w granicach działki budowlanej) oraz krzewów; stanowiącą izolację akustyczną - strefę ochronną

przed szkodliwym wpływem sąsiedztwa drogi wojewódzkiej nr 715 oraz jako zabieg bilansujący wcześniejszą wycinkę istniejącego zadrzewienia.

DZIAŁ II.
USTALENIA PLANU

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą plan ustala:

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

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów;

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

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

7) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

9) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego miejscowego 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie 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) przeznaczenie terenów;

5) strefa zieleni wysokiej.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu, jest odzwierciedleniem ustaleń przepisów odrębnych:

1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter oznaczeń informacyjnych.

§ 5. 1. Plan wyodrębnia teren dla którego ustala następujące podstawowe przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN wyznaczony liniami rozgraniczającymi.

§ 6. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numer terenu o tożsamym przeznaczeniu podstawowym zlokalizowanym w granicach obszaru objętego ustaleniami planu.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

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

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym oraz jednego budynku o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym;

2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym jako budynku wolnostojącego;

3) nakazuje się w budynku o przeznaczeniu podstawowym realizację maksimum jednego lokalu mieszkalnego;

4) dopuszcza się realizację jednego budynku o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym jako budynku wolnostojącego; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych, garażu jako wbudowanych w, lub dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym;

5) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych 15/0,4 pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej;

6) w zakresie realizacji ogrodzeń:

a) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach realizowanych w przestrzeni od strony dróg poza obszarem opracowania tj. we wschodniej granicy działki o nr ewid. 252/28 oraz w północnej granicy działki o nr ewid. 252/29,

b) zakazuje się grodzenia działki budowlanej murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego od strony dróg poza obszarem opracowania tj. we wschodniej granicy działki o nr ewid. 252/28 oraz w północnej granicy działki o nr ewid. 252/29; dopuszcza się stosowanie nieprzejrzystego żywopłotu,

c) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,6m od poziomu terenu,

d) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się jej realizację z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności: płazom, gadom i drobnym ssakom; maksymalna wysokość podmurówki 0,5m,

e) ustala się w ogrodzeniu minimalną ażurową powierzchnię ogrodzenia o wielkości łącznej 50% ażurowości pomiędzy słupkami umożliwiającą naturalny przepływ powietrza,

f) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią dróg nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;

7) zakazuje się realizacji budynków blaszanych;

8) ustala się możliwość realizacji reklam z następującymi ograniczeniami:

a) powierzchnia całkowita reklam wolnostojących w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać $1m^2$,

b) powierzchnia całkowita reklam umieszczonych na budynku mieszkalnym nie może przekraczać $4m^2$,

c) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyjątkiem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,

d) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;

9) zakazuje się lokalizowania reklam wspornikowo na działce budowlanej;

10) zakazuje się lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej określonych odrębnych przepisach.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 70% powierzchni działki budowlanej;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych i gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących 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, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

5) ustala się strefę zieleni wysokiej jako strefę rekompensującą ubytek zieleni istniejącej powstały jako skutek przeprowadzonej rekultywacji gruntu;

6) nakazuje się odpowiednie zabezpieczenie sąsiednich nieruchomości przed spływem wód opadowych;

7) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający drogi przed spływem wód opadowych;

8) przyjmuje się klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach szczególnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) ustala się wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym nie większą niż 9,0m, w tym dwie kondygnacje nadziemne (w tym dopuszczalne poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 0,5m ponad gruntem zrekultywowanym;

2) ustala się wysokość budynku o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym nie większą niż 6,0m, w tym jedna kondygnacja nadziemna, rzędną parteru maksimum 0,65m ponad gruntem zrekultywowanym;

3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

4) nakazuje się lokalizację budynku mieszkalnego z kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej teren do działki o nr ewid. 252/28 lub do działki o nr ewid 252/29 z których obsługiwana jest działka;

5) zakazuje się szczytowego sytuowania budynku o przeznaczeniu podstawowym w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której obsługiwana jest działka budowlana;

6) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;

7) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce budowlanej nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym, materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; dopuszcza się kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;

8) zakazuje się stosowania w wykończeniach elewacji budynków jaskrawych kolorów;

9) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;

10) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowe lub naczółkowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30^o – 45^o; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czereśni, brązu, zieleni i szarości;

11) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,3.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) ze względu na charakter ukształtowania terenu oraz na warunki geologiczne nakazuje się wykonanie niezbędnych badań geologiczno – inżynierskich oraz geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych w celu stwierdzenia przydatności gruntu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie odrębnych przepisów;

2) obszar planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy". Wszelkie działania w tym terenie muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w odrębnych przepisach ustanawiających te formy ochrony oraz z ustawą o ochronie przyrody.

6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) Ustala się na całym obszarze objętym ustaleniami planu położonego w obszarze najwyższej ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) – Zbiornika „Brzeziny-Lipce Reymontowskie" (Nr 403) i „Koluszki-Tomaszów" (nr 404) najwyższy reżim sanitarny poprzez obowiązek dostosowania lokalizacji nowych obiektów do warunków i struktur hydrogeologicznych oraz budowy i eksploatacji urządzeń do gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków wykluczających ich przenikanie do gruntu.

2) w strefie eksploatacji od istniejącej sieci elektroenergetycznej SN 15kV ustala się:

a) zakaz nasadzeń zielenią wysoką,

b) w/w zakazy co do zakresu zagospodarowania w strefie ochronnej SN 15kV przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii.

7. Granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:

1) dla całego obszaru opracowania przed rozpoczęciem robót budowlanych nakazuje się nadanie gruntom budowlanych właściwości poprzez wykonanie niwelacji terenu;

2) zakazuje się niwelacji terenu, innym materiałem niż materiał ziemny.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) ustala się możliwość podziału istniejącej działki z następującymi ograniczeniami:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż $980m^2$,

b) szerokość frontu dla nowo wydzielonej działki budowlanej od strony wschodniej granicy działki o nr ewid 252/28 musi wynosić co najmniej 28m,

c) szerokość frontu dla nowo wydzielonej działki budowlanej od strony północnej granicy działki o nr ewid 252/29 musi wynosić co najmniej 8m,

d) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do istniejących granic działek budowlanych lub do linii rozgraniczającej istniejącej drogi tj. do wschodniej granicy działki o nr ewid. 252/28 lub do północnej granicy działki o nr ewid. 252/29,

e) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi - w granicach działki o nr ewid. 252/29; dopuszcza się, pod warunkiem braku dostępu do w/w istniejącej drogi, dla nowo wydzielonej działki jej obsługę komunikacyjną z działki o nr ewid. 252/28,

f) nie dopuszcza się komunikacji wewnętrznej dla obsługi nowopowstałych działek;

2) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej działki budowlanej lub regulacja istniejących granic działek budowlanych; 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;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie obowiązuje dla wydzielania działek pod stację transformatorową oraz pod urządzenia i obiekty telekomunikacyjne.

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z istniejących działek komunikacyjnych o nr ewid. 252/28 lub 252/29;

2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w ilości: minimum 2 miejsc postojowych na lokal mieszkalny; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w garażu.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 8. 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. 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 od strony drogi publicznej.

§ 9. Ustala się zaopatrzenie w wodę:

1) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych;

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

§ 10. Ustala się odprowadzenie ścieków:

1) odprowadzenie ścieków bytowych do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewowego;

2) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 11. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnej działki;

2) z utwardzonego terenu drogi, obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez spływ powierzchniowy w oparciu o przydrożne rowy lub infiltrację wód do gruntu;

3) nakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie działki i teren drogi przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na tereny poza granicami własności.

§ 12. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) jako podstawowe źródło energii elektrycznej ustala się istniejącą sieć napowietrzną SN/nn;

2) budowę sieci urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umów przyłączeniowych zawieranych z właściwym Zakładem Energetycznym z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci;

3) dopuszcza się przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV; przebudowa istniejącej sieci może być realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) lokalizowanie nowej stacji transformatorowej SN/nn poza liniami rozgraniczającymi drogi na wydzielonych działkach budowlanych z dostępem do drogi;

6) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn na terenach przeznaczonych pod zabudowę linią rozgraniczającą a linią zabudowy;

7) w przypadku lokalizacji słupowych stacji transformatorowych należy wydzielić działki terenu o wymiarach 3m x 2m dla stacji słupowych z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej.

§ 13. 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;

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

4) lokalizowanie szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w granicy ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.

§ 14. Ustala się zaopatrzenie 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 (w szczególności: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, węgiel niskosiarkowy, energia elektryczna i inne), preferowane odnawialne źródła energii (w szczególności: energia słoneczna, biomasa i inne).

§ 15. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

1) możliwość realizacji obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z odrębnymi przepisami;

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

3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 16. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

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

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 17. 1. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości; ustala się wysokości:

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MN w wysokości 15%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kolasa

Id: 07FB8212-786F-4724-B085-3BA3C029BB21. Podpisany

GMINA BRZEZINY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI *GMINY BRZEZINY*
FRAGMENT WSI ZALESIE - część działek o nr ewid. 252/27

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI **ZAŁĄCZNIK NR 1**

DO UCHWAŁY NR XXIII/163/2012 RADY GMINY BRZEZINY
Z DNIA 12 grudnia 2012 roku
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO **CZĘŚCI GMINY BRZEZINY**
FRAGMENT WSI ZALESIE - część działek o nr ewid. 252/27
RYSUNEK PLANU JEST INTEGRALNĄ CZĘŚCIĄ PLANU

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA ZIELENI WYSOKIEJ

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- **MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

OZNACZENIE OBOWIĄZUJĄCE WYZNACZONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

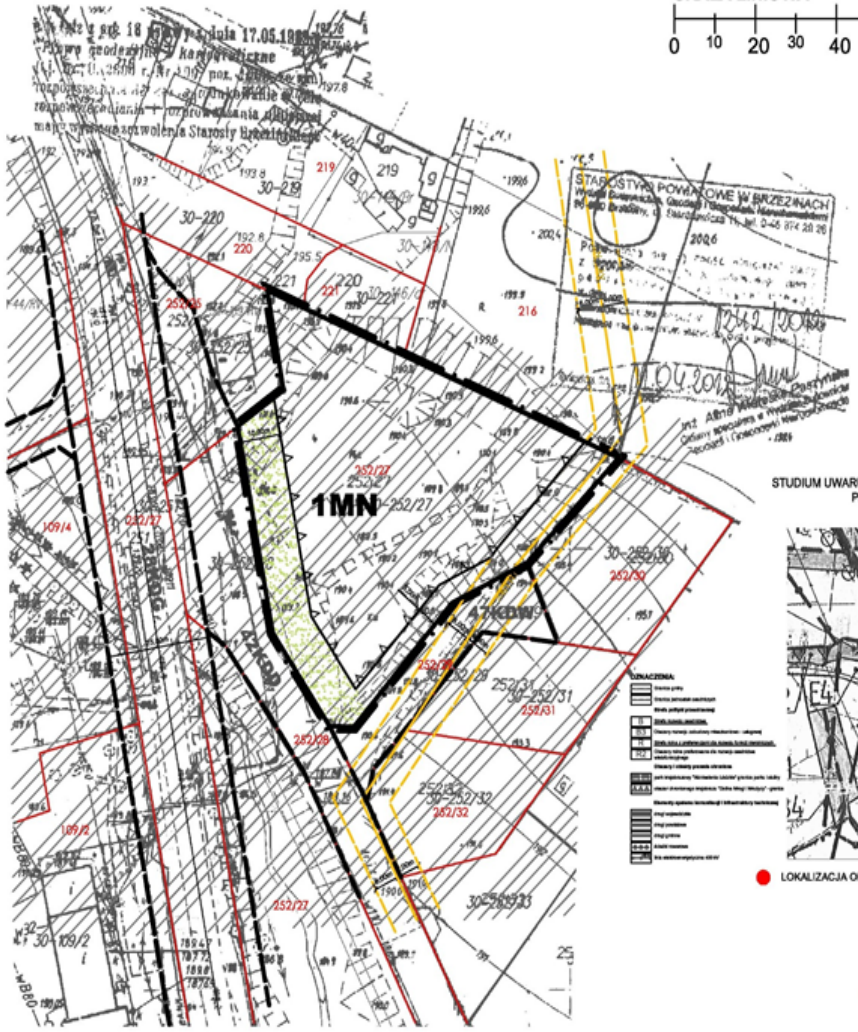
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU MROGI i MROŻYCY (wg rozporządzenia nr 36 wojewody skierniewickiego z dnia 28.07.1997 r.)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 252/27 NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
- OŚ DROGI
- 28KDG TEREN DROGI GŁÓWNEJ wyznaczony uchwałą nr XVI/123/2008 Rady Gminy w Brzezinach z dnia 14 marca 2008 r.
- 42KDD TEREN DROGIDOJAZDOWEJ wyznaczony uchwałą nr XVI/123/2008 Rady Gminy w Brzezinach z dnia 14 marca 2008 r.
- 47KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ wyznaczony uchwałą nr XVI/123/2008 Rady Gminy w Brzezinach z dnia 14 marca 2008 r.
- 1N 15kV ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV WRAZ ZE STREFAMI EKSPLOATACJI
- PROPONOWANE PODZIAŁY

SKALA OPRACOWANIA 1 : 1000
SKALA LINIOWA

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m



WYRYS ZE
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY
skala 1 : 25 000



LOKALIZACJA OPRACOWYWANEGO MPZP

PPP
PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
ARCHITEKCI T. BRZOZOWSKA, A. TOMCZAK SP.P.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/163/2012
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 12 grudnia 2012 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/163/2012
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 12 grudnia 2012 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647) Rada Gminy Brzeziny, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Brzeziny – fragment wsi Zalesie – część działek o nr ewid. 252/27, przewiduje następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza terenami dróg publicznych.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym min.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;

2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;

3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego;

4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wymienionych w §2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, podlega przepisom aktualnej ustawy o finansach publicznych, przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej;

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno – kanalizacyjnego w oparciu o ustalone przez Gminę wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych lub przez budżet Gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kolasa