Uchwała Nr IX/68/2015
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 30.07.2015 **roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bielanki

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 199 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594[1]), w związku z uchwałą Nr XXXIX/270/2014 Rady Gminy Brzeziny z dnia 11 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla fragmentu wsi Bielanki, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny, przyjętego uchwałą Nr XLIX/324/2014 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 listopada 2014 r., **Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:**

ROZDZIAŁ 1
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla fragmentu wsi Bielanki, składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będącej 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 XXXIX/270/2014 Rady Gminy Brzeziny z dnia 11 lutego 2014 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym – granicami obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej, a w przypadku lokalizacji na tej działce zabudowy obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
4) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, zieleń i elementy małej architektury, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej

[1] Zmiany opublikowano: Dz. U. z 2013r. 594, 1318; Dz. U. z 2014r. poz. 379, 1072.

działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 2 – Ustalenia szczegółowe;

5) **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;

6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (z pominięciem: balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku takich jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i zadaszenia;

7) **budynkach inwentarskich** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do hodowli i chowu inwentarza żywego;

8) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;

9) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej, liczoną jako rzut pionowy po obrysie ścian zewnętrznych budynków na powierzchnię tej działki;

10) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;

11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną 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 tej działce budowlanej lub terenie;

12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;

14) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;

15) **budynku wolno stojącym** - należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 4. 1. W planie określa się:

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:
   a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
   b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
   c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,

d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,

e) linie zabudowy;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

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

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;

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

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej;

10) 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. Plan nie ustala:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) strefa od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV – 80m, po 40 m na stronę od osi linii;
5) działki, które bez połączenia z działką sąsiednią nie mogą stanowić samodzielnej nieruchomości,
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) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolami **1RMn i 2RMn;**
2) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolami **1R i 2R;**
3) tereny dróg:
   a) teren drogi publicznej lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL,**
   b) teren drogi publicznej dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD.**

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

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz

według ustaleń szczegółowych, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 8. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone rysunku planu symbolami **1RMn** i **2RMn**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi, obiekty i urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki inwentarskie, obiekty budowlane towarzyszące funkcji podstawowej, drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
2) w przypadku realizowania ogrodzenia frontowego, lokalizowanego w granicy z przestrzenią drogi publicznej, ustala się obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej tej drogi, przy czym wysokość tego ogrodzenie nie może przekraczać 1,5 m;
3) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolno stojącego, lokalizacja budynku bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią możliwa tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych – prawo budowlane;
4) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się realizację budynków: gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowego jako wolno stojących lub lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
5) ustala się realizację budynków inwentarskich jako wolno stojących, dopuszcza się realizację tych budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
6) ustala się realizację pomieszczeń usługowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się realizację budynków usługowych jako wolno stojących;
7) dopuszcza się możliwość podziału terenów, przy spełnieniu następujących warunków:
   a) 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,
   b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
   c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 1500 m^2,
   d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20 m,
   e) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie miejscowy dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi.
8) ustalenia § 8 ust. 2 pkt 7 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną lub dojazdową do pól, której szerokość nie powinna być mniejsza niż 5 m.
9) ustalenia § 8 ust. 2 pkt 7 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury

technicznej, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne;

10) na rysunku planu w terenie 1RMn pokazano działki, które bez połączenia z działką sąsiednią nie mogą stanowić samodzielnej nieruchomości; oznacz to, że na tych działkach można lokalizować zabudowę oraz można ją wykorzystać zgodnie z przeznaczeniem terenu tylko po wcześniejszym połączeniu z jedną z działek sąsiednich, posiadającą dostęp do drogi publicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności publicznej;

2) 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 w tym z zakresu łączności publicznej;

3) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezienie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych na działki sąsiednie;

4) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach szczególnych;

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

6) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

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

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na przebudowie, rozbudowie i remoncie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w § 8 ust. 4 pkt. 2; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynku oraz stosowanie innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku;

2) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:
   a) ustala się wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,
   b) ustala się wysokość budynku garażowego nie więcej niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
   c) ustala się wysokość budynku gospodarczego nie więcej niż 10 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
   d) ustala się wysokość budynku inwentarskiego nie więcej niż 10 m,
   e) ustala się wysokość budynku usługowego nie więcej niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
   f) ustala się wysokość innych, niż wymienione w § 8 ust. 4 pkt 2 lit od a do e, obiektów budowlanych, realizowanych jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające o wysokości nie więcej niż 15 m, ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
   g) dopuszcza się w budynkach lokalizację kondygnacji podziemnych,

h) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych takich jak siding, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków,

i) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,

j) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych;

k) ustala się stosowanie w pozostałych budynkach dachów dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45° z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko w budynkach zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

l) zakazuje się stosowania kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, zakazuje się używania jaskrawych kolorów;

3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż:
   a) 40% powierzchni tej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 60% powierzchni tej działki dla zabudowy zagrodowej;

4) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;

5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą:
   a) 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 1,0 dla zabudowy zagrodowej;

6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości:
   a) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej;

7) ustala się obsługę komunikacyjną istniejących działek budowlanych z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL** lub **1KDD**.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

1) wyznacza się strefę bezpieczeństwa 40 m na stronę od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV

2) w strefie bezpieczeństwa linii 400kV:
   a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych,
   b) zakazuje się nasadzeń gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.

6. W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) cały teren **1RMn** i **2RMn** położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy";

2) cały teren **1RMn** i **2RMn** położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - zbiornik między morenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 - zbiornik Koluszki Tomaszów.

7. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. W razie konieczności przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1500 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki 20 m;

3) granice podziału muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działek stanowiących skrajną granicę terenów scalanych i dzielonych.

§ 9. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1R i 2R.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól.

2. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej i dróg wewnętrznych, w tym dróg dojazdowych do pól;

2) ustala się wysokość obiektów budowlanych, realizowanych jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające o wysokości nie więcej niż 15 m, nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: plan nie przewiduje dokonywania podziału na działki innego niż określony w przepisach odrębnych – ustawa o gospodarce nieruchomościami.

4. Ustalenia § 9 ust 3 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól, których szerokość nie może być mniejsza niż 5 m.

5. W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) tereny położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy";

2) tereny położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - zbiornik między morenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 - zbiornik Koluszki Tomaszów.

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 poprzez:

1) system dróg publicznych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzą drogi o następujących klasach technicznych:

   a) **KDL** – teren drogi lokalnej;

   b) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

2) dla terenów przestrzeni dróg publicznych ustala się:

   a) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** - klasę drogi „L" – lokalną o szerokości całkowitej w liniach rozgraniczających w zakresie od 15m, zgodnie z rysunkiem planu; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,

   b) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** - klasę drogi „D" – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasowa.

2. Dopuszcza się dodatkowe pasy ruchu, w ramach realizacji skrętów, poszerzeń ulicy lub zjazdów na nieruchomości.

3. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RMn**, **2RMn** oraz **1R**, **2R**, wydzielanie dróg wewnętrznych, w tym dróg dojazdowych do pól o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5 m,.

4. W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) tereny położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy";

2) tereny położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - zbiornik między morenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 - zbiornik Koluszki Tomaszów.

§10. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do rowów melioracyjnych;

2) obowiązek, z utwardzonych terenów dróg, odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrożnego lub stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

§ 11. 1. W zakresie wyposażenia terenów w miejsca do parkowania dla samochodów ustala się:

1) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie:
   a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
   b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek lub lokal usługowy;
2) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej oraz prowadzenia działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

ROZDZIAŁ 4
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZĄ

§ 13.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

§ 14. Ustala się zaopatrzenia w wodę terenów przeznaczonych pod zabudowę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą lub projektowaną rozbudowę tej sieci, stosownie do potrzeb lokalnych; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody (studnie), tylko w celu wykorzystania w prowadzonym gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym.

§ 15. W zakresie odprowadzenie ścieków ustala się odprowadzenie ścieków bytowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę do atestowanych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 16. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek budowlanych;

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

§ 17. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o sieć średniego i niskiego napięcia, istniejącą i rozbudowywaną, stosownie do potrzeb lokalnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych .

§ 18. W zakresie zaopatrzenia 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 w przepisach odrębnych;
3) ustala się podłączenie odbiorców do sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, przy czym sieć należy projektować przy linii rozgraniczającej poza pasem drogowym.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej nakazuje się do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem kotłów lub instalacji z certyfikatami bezpieczeństwa ekologicznego, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii.

§ 20. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

1) możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
2) możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 21. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się czasowe gromadzenie i segregację odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

ROZDZIAŁ 5
USTALENIA KOŃCOWE

§ 22. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości **20%.**

§ 23. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny - fragment wsi Bielanki, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/269/06 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 września 2006 roku.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kolasa