UCHWAŁA NR XI/73/2015
RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 28 września 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla fragmentu wsi Eufeminów.

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 poz. 199)[1] i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013, poz. 594)[2], oraz w związku z Uchwałą Nr XXXIX/272/2014 Rady Gminy Brzeziny z dnia 11 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla fragmentu wsi Eufemianów 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:**

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla fragmentu wsi Eufeminów, 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, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr XXXIX/272/2014 Rady Gminy Brzeziny z dnia 11 lutego 2014 roku.

§ 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 symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;

3) **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;

4) **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;

5) **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 działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;

[1] Zmiany ustawy opublikowano w: Dz. U. 2015 poz. 199, 443, 774.
[2] Zmiany ustawy opublikowano w: Dz. U. 2013 r. poz. 594, 1318; Dz. U. 2014 r. poz. 379, 1072; z 2015 r. 1045.

6) **nieprzekraczalnej linii 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 wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości);

7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię usytuowania zewnętrznego lica ściany budynku mieszkalnego i usługowego (oraz części podziemnych i nadziemnych) w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, z pominięciem wysuniętych poza ten obrys: schodów, podjazdów, okapów, balkonów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1,3 m; Ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 50% powierzchni zewnętrznego lica ściany budynku znajduje się przy tej linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię;

8) **powierzchni zabudowydziałki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;

9) **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;

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) **budynkach inwentarsko-składowych** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do hodowli i chowu inwentarza żywego i przechowywania produktów rolnych oraz narzędzi i maszyn rolniczych;

12) **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 m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;

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

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

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

16) **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.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala 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 przyrodniczego, 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) zasady podziału i scalania nieruchomości;

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

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

8) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

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

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej;

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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

3) zasady tymczasowego zagospodarowania przestrzennego;

4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 4. 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) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

6) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

1) Granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy".

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

§ 5. Wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

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

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **2MNu**;

3) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDZ;**

4) tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **4KDD i 5KDD.**

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

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery 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 zakresie obsługi komunikacyjnej w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

§ 8. Część obszaru opracowania planu położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy".

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 9. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN** :

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia usługowe; drogi wewnętrzne w tym dojazdy do pól oraz sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) w odległości po 7,5 m na każdą stronę od osi napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 15 kV zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych;

2) w przypadku skablowania bądź likwidacji napowietrznej linii niskiego napięcia przepisy § 9, ust. 2, pkt. 1 niniejszej uchwały przestają obowiązywać.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy; rozbudowę tych budynków należy dokonywać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu;

3) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;

4) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku mieszkalnego jako budynku wolno stojącego, lokalizacja budynku bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią możliwa tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych – prawo budowlane;

5) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się realizację budynków: gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego jako wolno stojący lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

6) ustala się lokalizację pomieszczeń usługowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, przy czym powierzchnia tych pomieszczeń nie może być większa niż 49% całej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

7) 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,

8) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:

a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,

b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m^2,

c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 20,0 m;

9) ustalenia § 9 ust. 3 pkt 8 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną lub dojazdową do pól, której szerokość nie powinna być mniejsza niż 5 m;

10) ustalenia § 9 ust. 3 pkt 8 lit. b i c 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;

11) ustalenia § 9 ust. 3 pkt 9 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

4. W zakresie 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 zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

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

3) 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;

4) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

5) nakazuje się kształtowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz ulice przed spływem wód opadowych;

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

7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej.

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

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) ustala się wysokość budynków mieszkalnych i dobudowanych do nich pomieszczeń nie więcej niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym druga kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad poziomem terenu,

b) ustala się wysokość budynków: gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowych nie więcej niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) ustala się wysokość budynku inwentarsko-składowego nie więcej niż 10 m; ustalenie dotyczy tylko istniejących, rozbudowywanych lub przebudowywanych budynków inwentarskich,

d) dopuszcza się w budynkach lokalizację kondygnacji podziemnych,

e) ustala się wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 15 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

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

g) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym,

h) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),

i) ustala się dachy budynków mieszkalnych i dobudowanych do nich pomieszczeń dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,

j) ustala się dachy budynków inwentarsko-składowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych; ustalenie dotyczy tylko istniejących, rozbudowywanych lub przebudowywanych, budynków inwentarskich,

k) ustala się dachy budynków gospodarczych i garaży dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;

2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym budynków inwentarskich i gospodarczych, polegajce na rozbudowie i przebudowie tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połaci oraz rzędnej parteru;

3) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 40% powierzchni tej działki;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,6;

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

6. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z drogi publicznej – powiatowej nr 2931 E klasy „Z" – zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDZ** i z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu **4KDD**;

2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;

3) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na jeden lokal usługowy;

4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz prowadzenia działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów wskazuje się, że cały teren 1MN położony jest w granicach udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: Nr 403 - zbiornik między morenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i NR 404 - zbiornik Koluszki Tomaszów.

8. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. W razie konieczności przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości 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.

§ 10. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2MNu**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i garażowe oraz sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) w odległości po 7,5 m na każdą stronę od osi napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 15 kV zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych;

2) w przypadku skablowania bądź likwidacji napowietrznej linii niskiego napięcia ustala się, że przepisy § 10, ust. 2 pkt. 1 niniejszej uchwały przestają obowiązywać.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;

3) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku mieszkalnego jako budynku wolno stojącego;

4) ustala się lokalizację na działce budowlanej budynku usługowego jako budynku wolno stojącego, dopuszcza się lokalizacje pomieszczeń usługowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku;

5) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub usługowego albo dobudowanych do tych budynków, dopuszcza się realizację budynków: gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego jako wolno stojący lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

6) 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;

7) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:

a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,

b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m^2,

c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 20 m;

8) ustalenia § 10, ust. 3 pkt 7 lit. b i c nie dotyczą 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.

4. W zakresie 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 zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

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

3) 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;

4) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

5) nakazuje się kształtowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz ulice przed spływem wód opadowych;

6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej.

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

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) ustala się wysokość budynków mieszkalnych i dobudowanych do nich pomieszczeń nie więcej niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym druga kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe; rzędna parteru nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,

b) ustala się wysokość budynków usługowych nie więcej niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, rzędna parteru nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,

c) ustala się wysokość budynków: gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowych nie więcej niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

d) dopuszcza się w budynkach lokalizację kondygnacji podziemnych,

e) ustala się wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej maksimum 15 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

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

g) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym,

h) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),

i) 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,

j) ustala się stosowanie w budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych 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;

2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 50% powierzchni tej działki;

3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,9;

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

6. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z drogi publicznej – powiatowej nr 2931E, klasy „Z" – zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDZ**, istnieje również możliwość obsługi komunikacyjnej części terenu z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu **5KDD**;

2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie:

a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 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;

3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz prowadzenia działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

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

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

2) cały teren MNu położony jest w granicach udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: Nr 403 - zbiornik między morenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i NR 404 - zbiornik Koluszki - Tomaszów.

8. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. W razie konieczności przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1500 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej 20 m;

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

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 11. 1. W zakresie, budowy i rozbudowy dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDZ, 4KDD, 5KDD** ustala się:

2. W zakresie parametrów funkcjonalno – technicznych dróg publicznych wyznaczonych w planie ustala się:

1) dla drogi powiatowej nr 2931E oznaczonej symbolem **3KDZ** – ustala się klasę drogi „Z" – zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m;

2) dla drogi gminnej oznaczonej w planie symbolem **4KDD** – ustala się klasę drogi „D" – dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;

3) dla drogi gminnej oznaczonej w planie symbolem **5KDD** – ustala się klasę drogi „D" – dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów wskazuje się, że tereny dróg 3KDZ, 4KDD i 5KDD położone są w granicach udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: Nr 403 - zbiornik między morenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 - zbiornik Koluszki Tomaszów.

Rozdział 5.
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 12. Ustala się zaopatrzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w wodę z sieci wodociągowej, w oparciu o istniejącą gminną sieć wodociągową, rozbudowywaną stosownie do potrzeb lokalnych.

§ 13. 1. W zakresie odprowadzenie ścieków:

1) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej i unieszkodliwianie ich na gminnej oczyszczalni ścieków;

2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;

3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 14. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek budowlanych lub do rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;

3) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki.

§ 15. W zakresie elektroenergetyki:

1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej ustala się istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostępem do dróg publicznych;

3) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) czasowo ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;

2) docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła wolnostojących lub wbudowanych w budynki;

2) ustala się obowiązek stosowania paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy i inne.

§ 18. W zakresie telekomunikacji ustala się:

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.

§ 19. 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.

USTALENIA KOŃCOWE PLANU

Rozdział 6.
Ustalenia wysokości stawki procentowej
od wzrostu wartości nieruchomości

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

Rozdział 7.
Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Wójtowi Gminy Brzeziny.

§ 22. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny - fragment wsi Eufemianów, przyjętego uchwałą Nr XXIX/218/05 Rady Gminy Brzeziny z dnia 28 grudnia 2005 roku.

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

RADA GMINY BRZEZINY

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kotasa