UCHWAŁA NR III/6/2010
RADY GMINY BRZEŹNICA

z dnia 29 grudnia 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie lokalizacji zbiornika retencyjnego rzeki Brzeźnica i terenów sąsiednich we wsi Brzeźnica.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą XXVII/193/2010 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 22-01-2010r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźnica uchwalonego uchwałą nr XIV/74/2000 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 7.10.2000r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźnica, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały są obszary w rejonie lokalizacji zbiornika retencyjnego rzeki Brzeźnica i terenów sąsiednich we wsi Brzeźnica.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek planu w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załączniki nr 1, na który składają się 3 arkusze,

2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,

3) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w planie, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan, o którym mowa w §1 ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapach w skali 1:1000, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i symbolem sposobu użytkowania, zgodnie z rysunkiem planu, będącym załącznikiem do niniejszej uchwały;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,

5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;

6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;

7) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które nie wytwarzają dóbr materialnych i służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności z wyjątkiem usług obsługi komunikacji,

8) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;

9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowaniu lub różnych funkcjach;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, dotyczą głównych brył budynków mieszkalnych i zabudowy uzupełniającej;

3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, obrysy budynków mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – „MW”,

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – „MN”,

3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem – „MR”,

4) tereny usług administracji, oznaczony na rysunku symbolem – „UA”,

5) teren usług kultury, ochrony zdrowia oznaczony na rysunku symbolem – „UK”,

6) teren usług sakralnych, oznaczony na rysunku symbolem – „US”,

7) teren usług handlu, oznaczony na rysunku symbolem – „UH”,

8) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku symbolem – „UO”,

9) teren usług gastronomi, oznaczony na rysunku symbolem – „UG”,

10) tereny usługowo - mieszkaniowe oznaczone na rysunku symbolem – „UM”,

11) teren usług obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku symbolem – „UKS”,

12) teren produkcyjno - usługowey oznaczony na rysunku symbolem – „PU”,

13) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku symbolem – „UR”,

14) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolem – „WS”,

15) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem – „ZP”,

16) tereny zieleni naturalnej związanej z obsługą zbiornika wodnego, oznaczone na rysunku symbolem – „ZN”,

17) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolem – „ZL”,

18) tereny rolne, oznaczone na rysunku symbolem – „RL”,

19) teren ujęcia wody oznaczony na rysunku symbolem – „W”,

20) teren oczyszczalni ścieków oznaczony na rysunku symbolem – „O”,

21) tereny lokalizacji infrastruktury technicznej dla potrzeb elektroenergetyki oznaczone na rysunku symbolem – „E",

22) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku symbolami – „KD", „KDW" „KDP".

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej „MW", obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem: usług wbudowanych, nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej w parterze budynków mieszkalnych, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, budynków gospodarczych, placów manewrowych, małej architektury, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej wolnostojącej „MN", obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem: usług wbudowanych, nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, nie przekraczających 30% powierzchni budynku, wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) tereny zabudowy zagrodowej „MR", obejmujące istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową wraz z zabudowaniami gospodarczo-magazynowymi i inwentarskimi, dla których ustala się utrzymanie dotychczasowej funkcji z dopuszczeniem ich przebudowy na funkcje agroturystyczne;

4) tereny usług administracji „UA", obejmują tereny związane z realizacją celu publicznego, przeznaczone na lokalizacje administracji, UA1 – administracji lasów z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej, UA2 – istniejącej administracji samorządowej, straży pożarnej, z dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną, UA3 – planowanej administracji samorządowej z dopuszczeniem zmiany na funkcję mieszkalną lub usług kultury,

5) teren usług kultury, ochrony zdrowia „UK", obejmuje teren związany z realizacją celów publicznych, przeznaczony na lokalizacje ośrodka kultury, usług medycznych, administracji oraz dopuszczeniem towarzyszących usług handlowych i oświaty,

6) teren usług sakralnych „US", przeznaczony na cele kultu religijnego: kościoły, kaplice, domy parafialne oraz budowle towarzyszące, urządzenia i usługi związane z tradycja religijną,

7) teren usług handlu „UH", obejmuje teren o funkcji usług handlowych, o uciążliwości ograniczonej do granic posiadanej działki, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową,

8) teren usług oświaty „UO", obejmuje teren przeznaczony na szkoły obiekty oświatowe, przedszkola, świetlice, z dopuszczeniem usług, które uzupełniają funkcję podstawową terenu,

9) teren usług gastronomi „UG", obejmuje teren o funkcji usług gastronomicznych, o uciążliwości ograniczonej do granic posiadanej działki, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową lub usług handlowych,

10) tereny usługowo mieszkaniowe „UM", obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę o dominującej funkcji usługowej o charakterze nieuciążliwym wraz z uzupełniającą funkcją mieszkaniową, przeznaczone głównie na: UM1 usługi komercyjne typu: gastronomia, hotelarstwo, UM2 usługi publiczne: administracji, oświaty, kultury i zdrowia, dla UM1 i UM2 dopuszcza się realizację jednorodnej funkcji usługowej lub mieszkaniowej,

11) teren usług obsługi komunikacji „UKS" obejmuje teren o funkcji usługowej związanej z lokalizacją miejsca obsługi podróżnych w tym stacji paliw, uciążliwość funkcji usługowej musi ograniczać się do granic jednostki terenu planu z zapewnieniem dojazdu i obsługi parkingowej, na terenie dopuszcza się lokalizację: usług, urządzeń i obiektów związanych z łącznością telekomunikacyjną, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,

12) teren produkcyjno - usługowy „PU", obejmuje istniejącą i projektowaną zabudowę funkcji przemysłowej związanej z lokalizacją obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, ewentualna uciążliwość funkcji produkcyjnej musi ograniczać się do granic jednostki terenu planu, jako uzupełnienie funkcji podstawowej na terenie dopuszcza się lokalizację: usług, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,

13) tereny sportu i rekreacji „UR" obejmują projektowaną zabudowę o funkcji sportowo-rekreacyjnej w tym: boiska, korty tenisowe z dopuszczeniem lokalizacji: obiektów ściśle związanych z funkcją sportową, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb, pod warunkiem zapewnienia miejsc parkingowych i obsługi komunikacyjnej na terenie jednostki planu

a) UR1 związane z rekreacją wypoczynkową, z dopuszczeniem zabudowy letniskowej,

b) UR2 związane z lokalizacją placu zabaw dla dzieci, miasteczka ruchu drogowego,

c) UR3 związane z lokalizacją urządzeń i budowli służących organizacji imprez plenerowych o charakterze masowym,

14) tereny wód powierzchniowych „WS" obejmują tereny przeznaczone pod zbiorniki i cieki wodne, z dopuszczeniem realizacji i utrzymania systemów melioracji wodnych oraz realizacji celów publicznych w tym budowy sieci i urządzeń infrastruktury hydrotechnicznej i technicznej oraz drogowej wg potrzeb,

15) tereny zieleni urządzonej „ZP" obejmują tereny przeznaczone na zieleń urządzoną z dopuszczeniem realizacji: urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, ścieżek rowerowych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,

16) tereny zieleni naturalnej związanej z obsługą zbiornika wodnego „ZN" obejmują tereny przeznaczone do obsługi zbiornika retencyjnego, z dopuszczeniem realizacji: urządzeń i budowli związanych ze zbiornikiem, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą zbiornika,

17) tereny lasów „ZL" obejmują tereny leśne i przeznaczone do zalesienia, ustala się zachowanie i użytkowanie produkcji leśnej,

18) tereny rolne „RL" obejmują tereny w użytkowaniu rolniczym bez prawa zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem realizacji i utrzymania systemów melioracji wodnych oraz realizacji celów publicznych w tym budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wg potrzeb,

3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 pkt. 20 do 22 obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

4. Na obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się:

1) projektowanych usług polegających na przetwarzaniu i składowaniu odpadów zawierających związki niebezpieczne w tym złomowiska samochodów i urządzeń gospodarstwa domowego,

2) projektowanego handlu polegającego na sprzedaży używanych samochodów typu „auto-komis".

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

1) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków w tym wysokości, formy dachu i układu kalenicy;

2) stosowanie zasady dotyczącej budynków, które w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego muszą być ujednolicone pod względem formy;

3) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia również wzdłuż dróg o ile nie koliduje z planowanym zainwestowaniem;

4) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych w postaci obiektów blaszanych, kontenerowych z wyjątkiem okresu budowy;

5) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu;

6) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ze względu na ochronę środowiska w tym zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

a) przy budowie miejsc postojowych dla różnych środków transportu, urządzeń komunikacji wewnętrznej oraz w zakresie mycia pojazdów mechanicznych wymagane jest zastosowanie rozwiązań technicznych wykluczających możliwość migracji do środowiska zanieczyszczonych wód z terenów parkowania pojazdów i innych tego typu urządzeń,

b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować w granicach własnych lokalizacji, a w przypadku zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi – należy je odpowiednio oczyszczać, ścieków wskazujących obecność szkodliwych dla gleb i wód podziemnych składników nie można odprowadzać do gruntu ani do rowów,

c) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów podmiot wytwarzający odpady komunalne winien je wstępnie segregować i składować w odpowiednich do rodzaju odpadów pojemnikach:

- na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
- na surowce wtórne,
- na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
- na wydzielone odpady niebezpieczne, które należy utylizować lub wywozić w uzgodnieniu z właściwą służbą ochrony środowiska,

d) przy ogrzewaniu budynków i pozyskiwaniu ciepła dla celów technologicznych należy wykorzystać energię ze źródeł odnawialnych, paliw płynnych, ciekłych i gazowych lub innych nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych emisji do powietrza atmosferycznego, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza atmosferycznego nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem do którego prowadzący emisję posiada tytuł prawny,

e) poziom hałasu mierzony na granicy z zabudową mieszkaniową nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się:

a) likwidowania i oszpecania istniejących zadrzewień, o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w przeprowadzeniu infrastruktury technicznej,

b) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,

c) odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje zobowiązanie osób prowadzących roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku, do:

1) wstrzymania wszelkich prac, mogących uszkodzić lub zniszczyć znalezisko, do czasu wydania przez Służby Ochrony Zabytków odpowiednich zarządzeń;

2) zabezpieczenia odkrytego przedmiotu;

3) niezwłocznego powiadomienia o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (LWKZ) a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Brzeźnicy, który jest zobowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż 3 dni przekazać przyjęte zawiadomienie LWKZ.

2. Ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu:

a) strefa ochrony konserwatorskiej – obszar dawnego zespołu kościelnego,

b) strefa ochrony walorów widokowych,

c) stanowiska archeologiczne,

d) obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- Kościół parafialny p.w. Marii Magdaleny (mur, kam, cegła XVI w.)
- ogrodzenie przy kościele (mur XVI w.)

e) obiekty wpisane do ewidencji zabytków:

- budynek gospodarczy przy plebani z bramą (mur/szach XVIII w.)
- pałac (dwór, mur, XVIII, XX w.)

f) obiekty o walorach zabytkowych:

- Brzeźnica Dom ul. Wędkarska 18 (mur, 4 ćw. XIX w.),
- Brzeźnica Młyn wodny, ul. Wędkarska 19 (mur, kam, cegła ok. 1870r.),
- Brzeźnica Budynek gospodarczy, ul. Wędkarska 20 (mur, kam, cegła 4 ćw. XIX w.),
- Brzeźnica Dom, ul. Wędkarska 23 (mur,1880r.),
- Brzeźnica Dom, ul. Wędkarska 25 (mur, 4 ćw. XIX w.),
- Brzeźnica Budynek gospodarczy ul. Zielonogórska 21 (mur, 1 ćw. XIX w.),
- Brzeźnica Dom ul. Zielonogórska 21 (mur, 1 ćw. XIX w.),
- Brzeźnica Dom ul. Zielonogórska 23 (mur, 3 ćw. XIX w.),
- Brzeźnica Dom ul. Zielonogórska 24 (mur, 1 ćw. XIX w.),
- Brzeźnica Budynek gospodarczy ul. Zielonogórska 34 (mur, 3 ćw. XIX w.),
- Brzeźnica Dom ul. Zielonogórska 34 (mur, 3 ćw. XIX w.),
- Brzeźnica Dom ul. Zielonogórska 38 (mur, pocz. XX w.),
- Brzeźnica Dom ul. Zielonogórska 39 (mur, 1 ćw. XIX w.),
- Brzeźnica Dom ul. Zielonogórska 40 (mur, 4 ćw. XIX w.),
- Brzeźnica Budynek gospodarczy ul. Zielonogórska 45 (mur, cegła, kam 4 ćw. XIX w.),
- Brzeźnica Dom ul. Zielonogórska 45 (mur, k. XIX w.),
- Brzeźnica Budynek gospodarczy ul. Zielonogórska 46 (mur, 4 ćw. XIX w.),
- Brzeźnica Dom ul. Zielonogórska 46 (mur, 4 ćw. XIX w.),
- Brzeźnica Dom ul. Zielonogórska 56 (mur, 4 ćw. XIX w.)

3. Budynki o wysokich wartościach kulturowych – ujęte w ewidencji – należy utrzymywać w dobrym stanie technicznym i estetycznym:

a) w przypadku daleko posuniętych zniekształceń ustala się:

- uporządkowanie elewacji budynków na podstawie zachowanej ikonografii,
- utrzymanie detalu architektonicznego wraz z odtworzeniem brakujących fragmentów,
- utrzymanie możliwie pełnego wyposażenia wnętrz: stolarka okien, schodów, drzwi, klamki, boazerie, piece, kominki, sztukaterie,
- uszanowanie dawnego podziału wnętrza przy prowadzonych pracach remontowych,

b) zakazuje się wprowadzania stolarki z PCV,

c) w przypadku rozbiórki obiektów ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków ustala się opracowanie dokumentacji konserwatorskiej.

4. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – obszar dawnego zespołu kościelnego, dla której ustala się następujące warunki:

a) w przypadku inwestycji związanych z pracami ziemnymi ustala się wymóg prowadzenia badań archeologicznych,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych zniekształcających charakter zespołu kościelnego,

c) na wszelkie działania na każdym etapie inwestycyjno – budowlanym należy uzyskać opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Wyznacza się strefę ochrony walorów widokowych, w której obowiązują następujące zasady:

a) ustala się zabezpieczenie widoku na zabytkowe obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych i dążenie do właściwej ekspozycji tych obiektów oraz obszarów wokół z ustalonych kierunków widokowych,

b) wyklucza się lokalizację obiektów o formach i kubaturze obcych historycznie ukształtowanej przestrzeni i zakłócających ekspozycję zabytków objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych,

c) ustala się wymóg opracowania studium krajobrazu w przypadku planowania zamierzenia inwestycyjnego kubaturowo i funkcjonalnie obcego historycznemu zagospodarowaniu (obiekty kubaturowe, sieciowe naziemne itp.),

d) wprowadza się obowiązek uzgadniania z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących obiektów, a także lokalizacji nowej zabudowy.

6. Na obszarach, gdzie zlokalizowano stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu dla wszystkich prac ziemnych należy zapewnić badania archeologiczne i uzyskać na te badania decyzję pozwalającą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

7. Zasady kształtowania zabudowy uwzględniające walory kulturowe obszaru określono szczegółowo w rozdziale 7.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem „KD", „KDP", oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: „UR" „ZP".

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na wszystkich terenach publicznych dopuszcza się lokalizację reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości.

4. Reklamy na terenach przylegających do dróg publicznych można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach.

5. Reklamy i szyldy umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.

Rozdział 7.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 10. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem „MW", dla których:

1) ustala się następujące warunki:

a) teren projektowanej zabudowy średniowysokiej o wysokości do 18,0m mierzonych od poziomu terenu do poziomu kalenicy, lub najwyższej połaci dachu, nie dotyczy kominów, masztów,

b) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 35°,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy, od linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie zagospodarowania i różnych funkcjach zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) obsługa komunikacyjna od strony dróg „KD" i „KDP" a także poprzez dodatkowe drogi wewnętrzne,

e) realizacja obsługi parkingowej 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie,

f) powierzchnia zabudowy kubaturowej do 40% powierzchni jednostki terenu planu,

g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, obudowane miejsca gromadzenia odpadów, z zachowaniem min. 30% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;

h) realizacja we wnętrzach zabudowy mieszkaniowej urządzeń rekreacji i placów zabaw dla dzieci młodszych;

2) dopuszcza się:

a) realizację usług nieuciążliwych w parterach oraz garaży w piwnicach budynków,

b) wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m;

§ 11. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami „MN", dla których:

1) ustala się następujące warunki:

a) tereny zabudowy wolnostojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w przypadku braku linii zabudowy na rysunku obowiązuje odległość wynikająca z przepisów odrębnych,

c) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,

d) dachy strome, kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą równolegle do osi drogi, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, nie dotyczy balkonów lub tarasów,

e) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki – 2 miejsca postojowe na jeden dom,

f) od strony komunikacji drogowej i pieszej ogrodzenia ażurowe – min. 30% prześwitu, wysokość do 1,2m, z wyłączeniem realizacji z prefabrykowanych elementów betonowych,

g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, miejsca rekreacji, z zachowaniem minimum 60% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:

a) zmianę układu kalenicy w stosunku do ulicy, na działkach narożnych,

b) odstępstwa od określonej konstrukcji dachu na powierzchni max. do 20 %,

c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, zwieńczonych dachami stromymi.

§ 12. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem „MR", dla których

1) ustala się następujące warunki:

a) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością rozbudowy, przebudowy i budowy nowych obiektów,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, od linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie zagospodarowania i różnych funkcjach zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,

d) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, miejsca rekreacji, z zachowaniem minimum 40% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:

a) realizację obiektów towarzyszących zabudowie zagrodowej, a w szczególności garaży, składów i magazynów, budynków gospodarczych i inwentarskich zwieńczonych dachami stromymi,

b) realizację zagospodarowania na cele usług agroturystycznych,

c) zmianę funkcji terenu z przeznaczeniem pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z ustaleniami jak dla jednostki „MN".

3) zakazuje się zwiększenia parametrów uciążliwości istniejących hodowli zwierzęcych na terenach, które sąsiadują bezpośrednio z zabudową mieszkaniową;

§ 13. Wyznacza się tereny usług: administracji „UA", kultury, ochrony zdrowia „UK", handlu „UH", oświaty „UO", gastronomi „UG", dla których:

1) ustala się następujące warunki:

a) zachowuje się istniejącą zabudowę kubaturową z możliwością przekształceń,

b) projektowana budowa nowych obiektów, maksymalna wysokość obiektów – nie większa niż 15,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy lub zwieńczenia dachów płaskich

c) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, chodniki, place, miejsca rekreacji i sportu, z zachowaniem min. 30% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę i przebudowę obiektów maksymalnie do wysokości 15,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu;

b) realizację obiektów i urządzeń sportowych;

c) zmianę sposobu użytkowania obiektów usługowych na inne nieuciążliwe usługi lub na funkcję mieszkaniową, zgodnie z ustaleniami jak dla jednostki „MN";

§ 14. Wyznacza się teren usług sakralnych, oznaczony na rysunku symbolem – „US", dla którego:

1) ustala się następujące warunki:

a) zachowuje istniejące obiekty z dopuszczeniem przekształceń zgodnych z ustaleniami konserwatorskimi,

b) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny parkingów, tereny zieleni urządzonej, ciągi piesze i rekreacyjne, place, miejsca rekreacji wraz z elementami małej architektury sakralnej,

2) dopuszcza się budowę pomników i dominant związanych z funkcją terenu;

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczone na rysunku symbolem „UM", dla których:

1) ustala się następujące warunki:

a) teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszanej wolnostojącej lub zwartej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) maksymalna wysokość obiektów do 9,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 15,0 m mierzona od poziomu terenu do poziomu kalenicy,

d) dachy strome, kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą równolegle do osi drogi, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, nie dotyczy balkonów lub tarasów,

e) realizacja obsługi parkingowej zapewniającej miejsca postojowe dla obsługi usług w tym osób niepełnosprawnych – jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni sprzedaży,

f) powierzchnia zabudowy kubaturowej do 60% terenu jednostki planu,

g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone w tym zieleń dekoracyjną, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem min. 30% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:

a) realizacje zabudowy mieszkaniowej i usługowej w układzie mieszanym lub jednorodnym z wyłączeniem usług uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej,

b) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, zwieńczonych dachami stromymi lub płaskimi

§ 16. Wyznacza się teren usług obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku symbolem „UKS" dla którego,

1) ustala się następujące warunki:

a) tereny istniejącej stacji paliw płynnych z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych obiektów,

b) maksymalna wysokość obiektów – nie większa niż 12,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy lub zwieńczenia dachów płaskich;

c) dachy: płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 35°;

d) obsługa komunikacyjna poprzez drogi wewnętrzne z zachowaniem istniejących zjazdów,

e) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,

f) powierzchna zabudowy kubaturowej do 100% powierzchni jednostki terenu planu,

g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;

2) dopuszcza się:

a) lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych wraz z warsztatami naprawczymi i myjniami;

b) lokalizację pylonów o wysokości do 20m i reklam,

c) lokalizację wieży lub masztu telekomunikacyjnego obsługującego wszystkich operatorów,

d) realizacje funkcji motelowej i hotelowej;

§ 17. Wyznacza się teren produkcyjno - usługowy, oznaczony na rysunku symbolem „PU", dla którego,

1) ustala się następujące warunki:

a) teren zabudowy produkcyjnej lub usługowej, wolnostojącej lub zwartej;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, od linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie zagospodarowania i różnych funkcjach zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) maksymalna wysokość obiektów – nie większa niż 12,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy, lub najwyższej połaci dachu, nie dotyczy kominów, masztów lub urządzeń technicznych;

d) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 35°;

e) obsługa komunikacyjna poprzez drogi wewnętrzne z zachowaniem istniejących zjazdów;

f) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki;

g) powierzchnia zabudowy kubaturowej do 90% powierzchni jednostki terenu planu;

h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe; drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem 10% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:

a) realizację wiat, składów, garaży, wysokość obiektów do 12,0 m, zwieńczonych dachami płaskimi;

b) lokalizowanie obiektów technicznych, w tym stacji transformatorowych, oraz technologicznych związanych z prowadzoną działalnością z dopuszczeniem budowy portierni i wag przy granicy działek;

3) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów lub wtórnego przetwarzania materiałów zawierających substancje szkodliwe w tym smoły;

§ 18. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem – „UR", dla których:

1) ustala się następujące warunki:

a) teren przeznaczony pod realizację obiektów, budowli oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

b) zagospodarowanie terenu na urządzone tereny zielone, chodniki, place, miejsca rekreacji i sportu;

c) obsługa parkingowa poprzez przyległe drogi,

2) dopuszcza się:

a) na „UR2" i „UR3" realizację obiektów ściśle związanych z funkcją sportową pod warunkiem zachowania maksymalnej wysokości do 9,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 15,0 m mierzona od poziomu terenu do poziomu kalenicy, dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 35°,

b) na „UR1" realizację obiektów letniskowych, maksymalna wysokość obiektów jednokondygnacyjnych nie większa niż 6,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,

c) zagospodarowanie terenu i realizację ogrodów zabaw dla dzieci,

d) realizację ogrodzeń wysokich z wyłączeniem realizacji prefabrykowanych elementów betonowych,

3) zakazuje się realizacji wolnostojących obiektów pawilonowych.

§ 19. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem „WS", dla których:

1) ustala się budowę zbiornika retencyjnego rzeki Brzeźniczanki wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury hydrotechnicznej i technicznej

2) zachowuje się istniejące koryta rzek i rowów z możliwością ich regulacji,

3) dopuszcza się budowę przejść pieszych, zbiorników, budowli i urządzeń komunikacyjnych;

4) zabrania się realizacji ogrodzeń, z wyjątkiem konieczności zapewnienia bezpieczeństwa.

§ 20. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem „ZP", dla których:

1) ustala się następujące warunki:

a) zagospodarowanie urządzoną zielenią parkową,

b) nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych,

2) dopuszcza się realizację:

a) placów zabaw, urządzeń sportu i rekreacji;

b) wolnostojących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

c) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,

d) obiektów i urządzeń małej architektury;

§ 21. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej związanej z obsługą zbiornika wodnego oznaczone na rysunku planu symbolem „ZN", bez prawa zabudowy kubaturowej i zmian w użytkowaniu.

§ 22. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem „ZL", bez prawa zabudowy kubaturowej i zmian w użytkowaniu.

§ 23. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem „RL", dla których ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania rolniczego, bez prawa zabudowy, z wyjątkiem budowy budowli rolniczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 24. Wyznacza się teren ujęcia wody oznaczony na rysunku planu symbolem „W", na którym dopuszcza się budowę budynków i budowli, urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej związanych z utrzymaniem i użytkowaniem ujęcia wody, zagospodarowanie terenu wymaga zachowania warunków i stref ochronnych wynikających z odrębnych decyzji.

§ 25. Wyznacza się teren oczyszczalni ścieków oznaczony na rysunku planu symbolem „O", bez zmian w użytkowaniu, dopuszcza się przebudowę i budowę: budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wg potrzeb.

§ 26. Wyznacza się teren lokalizacji elektroenergetycznej stacji transformatorowej oznaczony na rysunku planu symbolem „E": bez zmian w użytkowaniu, dopuszcza się przebudowę i budowę: budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wg potrzeb.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 27. Na terenach nasypowych, skarpach, terenach podmokłych, ustala się obowiązek wykonania badań geologicznych określających warunki posadowienia obiektów.

§ 28. Częściowo obszar objęty planem, podlega ochronie prawnej, jako część obszaru chronionego krajobrazu – „29 – Dolina Brzeźnicy", na którym obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 29. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami melioracji szczegółowych i ewentualną ich przebudowę, należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą.

§ 30. 1. Przez tereny, przez które, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 KV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 10m, na którym obowiązują ograniczenia jego zagospodarowania i użytkowania.

2. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami elektroenergetycznymi i ewentualną ich przebudowę, należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację linii elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci.

Rozdział 9.
Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 31. 1. Ustala się następujące zasady podziału działek dla terenów oznaczonych symbolem „MN":

1) granice nowych podziałów geodezyjnych wymagają zachowania minimalnej powierzchni 850 m2 oraz minimalnej szerokości frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej – 22,0m z wyjątkiem działek narożnych lub sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi;

2) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 1 w przypadku konieczności wydzielenia działek, na których realizowane byłyby urządzenia infrastruktury technicznej lub dodatkowe wewnętrzne układy komunikacyjne;

3) zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

2. Dopuszcza się scalenia działek i podziały zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 32. 1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KD" – drogi dojazdowe gminne, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

a) szerokości min. 5m w liniach rozgraniczających,

b) jezdnie o szerokości 4,5 - 8,0 m,

c) jednostronne ciągi piesze,

d) przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni, z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami;

2) dopuszcza się:

a) realizację dwustronnych wydzielonych ciągów pieszych,

b) wjazdy na działki przyległe,

c) nasadzenia drzew, krzewów i zieleni niskiej,

d) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni,

e) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym przepompowni w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

2. Ustala się realizację inwestycji przy zapewnieniu dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDW" – drogi dojazdowe wewnętrzne, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

a) szerokości 8,0m w liniach rozgraniczających,

b) jezdnie o szerokości min. 4,5 - 6,0 m;

2) dopuszcza się:

a) wjazdy na działki przyległe,

b) nasadzenia drzew i krzewów,

c) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni,

d) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym przepompowni w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

e) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo-jezdnej.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDP" – drogi powiatowe, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

a) szerokości min. 10,0m w liniach rozgraniczających,

b) jezdnie o szerokości 5,0 - 8,0 m,

c) jednostronne ciągi piesze,

d) przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni, z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami;

2) dopuszcza się:

a) realizację dwustronnych wydzielonych ciągów pieszych,

b) wjazdy na działki przyległe,

c) nasadzenia drzew, krzewów i zieleni niskiej,

d) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni,

e) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym przepompowni w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

2. Ustala się realizację inwestycji przy zapewnieniu dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

§ 35. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji,

2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w: wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,

3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przebudować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci,

4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust1. terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów,

5) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem niezbędnych urządzeń i przyłączy o charakterze czasowym;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) budowę sieci wodociągowej z dostawą wody z sieci wodociągowej,

2) rozbudowę, remont i przebudowę istniejących sieci na terenach zainwestowanych;

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:

1) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji;

2) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych;

3) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do niej wszystkich terenów zabudowanych,

4) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków z wyjątkiem terenów „MR",

4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;

2) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;

3) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych i sąsiednich zbiorników wodnych po ich wstępnym podczyszczeniu, na warunkach podanych przez zarządcę,

b) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia na tereny zabudowy wyznaczonej planem;

2) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych zgodnie z warunkami operatora sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie terenów objętych planem, z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia poprzez jej rozbudowę i z sieci niskiego napięcia , w tym również z istniejących i z projektowanych słupowych stacji transformatorowych;

2) zaleca się budowę stacji transformatorowych z zapewnieniem dojazdu na terenach wskazanych na rysunku lub na terenie inwestora wg potrzeb oraz budowę linii kablowych;

3) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określone zostaną w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) wykorzystanie paliw proekologicznych w tym np: gazu, oleju, energii elektrycznej i odnawialnej do celów grzewczych;

2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych: węgiel, drewno.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

1) lokalizację wiat, pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek przyległych do dróg;

2) lokalizację pojemników do selektywnej zbiórki odpadów na terenach przyległych do dróg;

3) miejsce lokalizacji pojemników do selektywnej zbiórki odpadów należy w miarę możliwości realizować w wiatach, pergolach lub żywopłotach.

9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

§ 36. Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się 30% stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeźnicy.

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/6/2010

Rady Gminy Brzeźnica

z dnia 29 grudnia 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

dotyczy: sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Gminy Brzeźnica rozstrzyga co następuje: nieuwzględniono uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie lokalizacji zbiornika retencyjnego rzeki Brzeźnica i terenów sąsiednich we wsi Brzeźnica.

Data wpływu uwagi: pismo z dnia 20.09.2010r., Zgłaszający uwagę: Janusz Wygnaniec, zam. Brzeźnica, ul. Zielonogórska 24

Uwagi wnioskodawcy nie uwzględnione przez Wójta Gminy Brzeźnica: uwaga dotyczy wykreślenia z projektu planu możliwości usytuowania stacji bazowej telefonii komórkowej na terenie wsi oznaczonym w planie symbolem UKS

Rozstrzygnięcie powyższej uwagi – uwaga nie uwzględniona

Teren, którego dotyczy uwaga stanowi w projekcie planu teren usług obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku symbolem – „UKS", dopuszcza się tu m.in. lokalizację urządzeń i obiektów związanych z łącznością telekomunikacyjną. Wnioskodawca zarzuca tej lokalizacji zbyt bliskie położenie od zabudowy mieszkaniowej, szkoły i ośrodka zdrowia, proponując lokalizację wieży na terenach gminnych bardziej oddalonych od wspomnianej zabudowy. Wniesiona uwaga, dotycząca wież radiokomunikacyjnych wpływa na odbiór subiektywnej uciążliwości sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej i pomimo tego, że nie stwierdzono naruszenia interesu prawnego, zadaniem gminy jest zapewnienie jakości życia mieszkańców poprzez znalezienie kompromisu umożliwiającego funkcjonowanie oddziaływujących na siebie wzajemnie funkcji. Uwaga została rozpatrzona w oparciu o obowiązujące zapisy polityki przestrzennej określonej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz całokształtu kształtowania zagospodarowania terenów sąsiednich z uwzględnieniem wzajemnych relacji i ograniczeń uciążliwości. Rozważono również celowość przyjętych w planie ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu i warunków jego zagospodarowania w kontekście interesu składających uwagi oraz w nawiązaniu do całokształtu ustaleń planu i ochrony interesu publicznego. Stwierdzono, że budowa wież stanowi element dominanty wpływający na kształtowanie przestrzeni wsi a oddziaływanie stacji bazowych telefonii komórkowych pomimo, że budzi konflikty społeczne nie stanowi zagrożenia zdrowotnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, bazy telefonii komórkowej lokalizowane są na budynkach szpitalnych, wieżach kościelnych itp. Ponadto obowiązujące przepisy w szczególności ustawa z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z dnia 16 czerwca 2010 r.), której: art. 46. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej "planem miejscowym", nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. wprost zabrania zapisów planu uniemożliwiających lokalizację tego typu usług. W wyniku analizy wniosku rozważono celowość przyjętych w planie ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu i warunków jego zagospodarowania w kontekście interesu składającego uwagę, interesu ogółu mieszkańców korzystających z telefonów komórkowych oraz w nawiązaniu do całokształtu ustaleń planu. Zgodnie z art.15 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo miedzy innymi przeznaczenie terenów oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Brzeźnica w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie lokalizacji zbiornika retencyjnego rzeki Brzeźnica i terenów sąsiednich we wsi Brzeźnica

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała XXVII/193/2010 Rady Gminy Brzeźnica z dnia 22-01-2010r.,w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźnica.

Konieczność opracowania planu wynikła z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania wymienionego obszaru.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźnica.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/6/2010

Rady Gminy Brzeźnica

z dnia 29 grudnia 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

dotyczy: sposobu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie lokalizacji zbiornika retencyjnego rzeki Brzeźnica i terenów sąsiednich we wsi Brzeźnica

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 167, ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Brzeźnica rozstrzyga co następuje:

1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Brzeźnica oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej może pociągnąć za sobą wydatki z budżetu gminy z wyjątkiem budowy zbiornika retencyjnego, który będzie finansowany ze środków Marszałka Województwa Lubuskiego,
2) inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków budżetowych gminy kredytów, obligacji oraz środków pomocowych, przy czym:
    a) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
    b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Ryszard Śpiewak