



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 22 stycznia 2013 r.

Poz. 311

UCHWAŁA NR XXIII/164/2012 RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 12 grudnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi Zalesie – część działek o nr ewid. 331/2

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591)¹⁾, w związku z uchwałą Nr X/58/2011 Rady Gminy Brzeziny z dnia 25 października 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Brzeziny – fragment wsi Zalesie – część działek o nr ewid. 331/2, Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:

DZIAŁ I **Postanowienia ogólne** **Rozdział 1** **Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/92/2000 Rady Gminy Brzeziny z dnia 4 października 2000 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny - fragment wsi Zalesie – część działek o nr ewid. 331/2, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, nie załącza się, gdyż w wyznaczonym terminie nie złożono żadnych uwag do ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

- 1) od północy – południowa granica działki o nr ewid. 331/1;
- 2) od wschodu – południowa granica działki o nr ewid. 97/1;
- 3) od południa – północna granica działki o nr ewid. 102;
- 4) od zachodu – wschodnia granica działki o nr ewid. 96.

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Brzeziny – fragment wsi Zalesie – część działek o nr ewid. 331/2;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Brzeziny, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym – granicami obszaru objętego ustaleniami planu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej, a w przypadku lokalizacji zabudowy obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizowane po wcześniejszym uzgodnieniu, na etapie pozwolenia na budowę, z właściwym Zakładem Energetycznym oraz pozostałe elementy infrastruktury technicznej, zieleń i elementy małej architektury, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Dziale II. Ustalenia planu, Rozdziale 2 – Ustalenia szczegółowe;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, tarasów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń); linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej;
- 10) froncie działki – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 11) lokalu – należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń o funkcji wiodącej wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi;
- 12) budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, a także ich otoczenia;
- 13) gruncie rodzimym – należy przez to rozumieć pierwszą warstwę ziemi widoczną po ściągnięciu humusu (wierzchniej warstwy ziemi); określony wg stanu wysokościowego, wskazanego na mapie do celów projektowych;
- 14) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego, przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej krawędzi dachu;

- 15) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 16) reklamie - należy przez to rozumieć nośniki reklamowe w postaci transparentów, plansz, banerów, masztów z flagami reklamowymi, tablic reklamowych, stojaków reklamowych, znaków, szyldów, zwiastunów, ekranów multimedialnych oraz innych nośników reklamowych służących przekazowi informacji, umieszczonych na terenie prywatnym lub w przestrzeni dróg, z wyłączeniem znaków drogowych oraz tablic reklamowych dopuszczonych przez system informacji w Gminie Brzeziny;
- 17) udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu z nawierzchnią ziemną zapewniającą naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 18) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć drogi oraz lokalizowane pod powierzchnią ziemi, na powierzchni ziemi albo nad powierzchnią ziemi przewody, urządzenia i obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.

DZIAŁ II

Ustalenia planu

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, są odzwierciedleniem ustaleń przepisów odrębnych:

- 1) tereny urządzeń melioracji wodnych;
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mroźnicy”.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL.

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

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

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym oraz jednego budynku o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym;
- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym jako budynku wolnostojącego;
- 3) nakazuje się w budynku o przeznaczeniu podstawowym realizację maksimum jednego lokalu mieszkalnego;
- 4) dopuszcza się realizację jednego budynku o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym jako budynku wolnostojącego; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych, garażu jako wbudowanych w, lub dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 5) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych 15/0,4 pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej;
- 6) w zakresie realizacji ogrodzeń:
 - a) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach realizowanych w przestrzeni od strony drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) zakazuje się grodzenia działki budowlanej murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego od strony drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu,
 - c) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,6 m od poziomu terenu,
 - d) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się jej realizację z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności: płazom, gadom i drobnym ssakom; maksymalna wysokość podmurówki 0,5 m,

- e) ustala się w ogrodzeniu minimalną ażurową powierzchnię ogrodzenia o wielkości łącznej 50% ażurowości pomiędzy słupkami umożliwiającą naturalny przepływ powietrza,
 - f) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią dróg nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 7) ustala się możliwość realizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
- a) powierzchnia całkowita reklam wolnostojących w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać 1 m²,
 - b) powierzchnia całkowita reklam umieszczonych na budynku mieszkalnym nie może przekraczać 4 m²,
 - c) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyjątkiem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
 - d) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;
- 8) zakazuje się lokalizowania reklam na działce budowlanej wspornikowo poza liniami rozgraniczającymi drogi;
- 9) zakazuje się lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej określonych odrębnych przepisach.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych i gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogę przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych na działki sąsiednie;
- 6) przyjmuje się klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach szczególnych.

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

- 1) ustala się wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym nie większą niż 9,5 m, w tym dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) ustala się wysokość budynku o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym nie większą niż 6,0 m, w tym jedna kondygnacja nadziemna, rzędną parteru maksimum 0,65 m ponad gruntem rodzimym;
- 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;

- 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce budowlanej nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym, materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; dopuszcza się kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
- 6) zakazuje się stosowania w wykończeniach elewacji budynków jaskrawych kolorów;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne, itp.) jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 8) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwu lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 30°–45°; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czereśni, brązu, zieleni i szarości;
- 9) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,3.

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

- 1) ze względu na występowanie na części obszaru objętego granicami planu (zgodnie z załącznikiem graficznym) terenów urządzeń melioracji wodnych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy melioracji i urządzeń wodnych, ustala się:
 - a) przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu, na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego,
 - b) uzgodnienie przebudowy lub likwidacji drenażu rolnego z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych; dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstępianie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych za zgodą właściwego zarządcy melioracji i urządzeń wodnych,
 - c) uzgodnienie projektu planowanych inwestycji (w tym również inwestycji liniowych) na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia z jednostkami określonymi w odrębnych przepisach,
 - d) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych – wystąpienie do właściwego zarządcy melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;
- 2) ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracji wodnych poprzez naprawy rurociągów w granicach własnej działki w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny;
- 3) obszar planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrozycy”. Wszelkie działania w tym terenie muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w odrębnych przepisach ustanawiających te formy ochrony oraz z ustawą o ochronie przyrody.

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

- 1) ustala się na całym obszarze objętym ustaleniami planu położonego w obszarze najwyższej ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) – Zbiornika „Brzeziny - Lipce Reymontowskie” (Nr 403) i „Koluszki - Tomaszów” (nr 404) najwyższy reżim sanitarny poprzez obowiązek dostosowania lokalizacji nowych obiektów do warunków i struktur hydrogeologicznych oraz budowy i eksploatacji urządzeń do gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków wykluczających ich przenikanie do gruntu;
- 2) w strefie ochronnej od istniejącej sieci elektroenergetycznej SN 15 kV, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynku o przeznaczeniu podstawowym, budowli i masztów,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - c) ww. zakazy co do zakresu zagospodarowania w strefie ochronnej Sn 15 kV przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się możliwość podziału istniejącej działki z następującymi ograniczeniami:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej musi wynosić co najmniej 35 m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do istniejących granic działek budowlanych lub do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie drogi 1KDL;
- 2) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej działki budowlanej lub regulacja istniejących granic działek budowlanych; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie obowiązuje dla wydzielania działek pod stację transformatorową oraz pod urządzenia i obiekty telekomunikacyjne.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z istniejącej przeznaczonej do przebudowy i modernizacji drogi ogólnodostępnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w ilości: minimum 2 miejsc postojowych na lokal mieszkalny; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w garażu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

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

- 1) dla drogi gminnej wyznaczonej wschodnią linią rozgraniczającą i oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL – klasę techniczną drogi „L” – lokalną o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 12,00 m; 1/2 - jednojezdniową, dwupasmową; plan w granicach objętym obszarem opracowania planu wydziela pod drogę pas komunikacyjny o szerokości 3,00 m (zgodnie z częścią graficzną – rysunkiem planu).

2. Na terenach w obrębie linii rozgraniczającej drogi, zakazuje się lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, rowów odwadniających, elementów małej architektury, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: parkingów, ścieżek rowerowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymogów określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy lub właściciela drogi.

3. Zasady wyposażenia drogi w infrastrukturę techniczną, ustala się:

- 1) zachowanie w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym oraz projektowanym;
- 2) obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji oraz z wyjątkiem obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, w liniach rozgraniczających drogi, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z odrębnych przepisów;
- 3) obowiązek realizacji w drogach systemu uzbrojenia na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci.

4. Zasady lokalizacji reklam i informacji komercyjnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL:

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 3 m² jednej powierzchni reklamowej;
- 2) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie;

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 9. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Nakazuje się zachowanie w liniach rozgraniczających drogi lokalnej, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Nakazuje się lokalizować przyłączeniowe szafki gazowe i energetyczne w ogrodzeniu frontowym lub miejscu uzgodnionym z gestorem sieci, tak aby był do nich zapewniony bezpośredni dostęp od strony drogi publicznej.

§ 10. Ustala się zaopatrzenie w wodę:

- 1) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych;
- 2) przy rozbudowie i budowie wodociągów należy uwzględnić wymogi dotyczące ppoż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych.

§ 11. Ustala się odprowadzenie ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 2) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 12. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnej działki;
- 2) z utwardzonego terenu drogi, obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez spływ powierzchniowy w oparciu o przydrożne rowy lub infiltrację wód do gruntu;
- 3) nakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie działki i teren drogi przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na tereny poza granicami własności.

§ 13. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródło energii elektrycznej ustala się istniejącą sieć napowietrzną SN/nn;
- 2) budowę sieci urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia zawierane z właściwym Zakładem Energetycznym a podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV; przebudowa istniejącej sieci może być realizowana, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach strefy eksploatacji linii 15 kV zakaz nasadzeń zielenią wysoką;
- 6) lokalizowanie nowej stacji transformatorowej SN/nn poza liniami rozgraniczającymi drogi na wydzielonych działkach budowlanych z dostępem do drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 7) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej drogi pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy;

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

§ 14. Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny:

- 1) do czasu budowy sieci gazowej na terenie gminy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;
- 2) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia;
- 3) ustala się budowę projektowanych gazociągów w pasach ulicznych w liniach rozgraniczających drogi w odległości 1,0 m od linii ogrodzeń;
- 4) lokalizowanie szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w granicy ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.

§ 15. Ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego oraz z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (w szczególności: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne), preferowane odnawialne źródła energii (w szczególności: energia słoneczna, biomasa i inne).

§ 16. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

- 1) możliwość realizacji obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 2) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 17. W zakresie gospodarki odpadami, ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 2) odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

Rozdział 5 **Ustalenia końcowe**

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

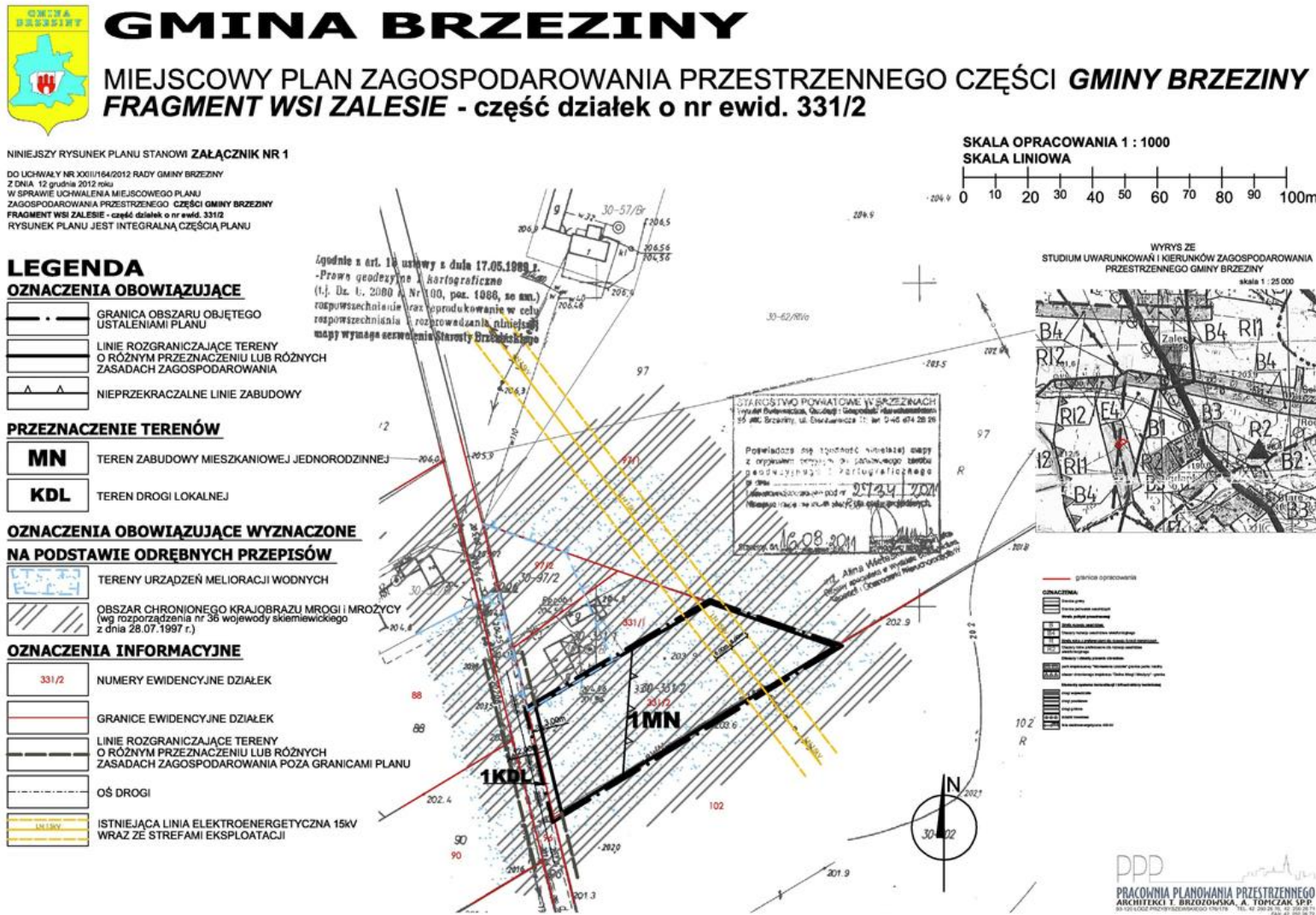
- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MN w wysokości 20%.
2. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości nie ustala się.

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy:
Marek Kolasa

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXIII/164/2012
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 12 grudnia 2012 r.



Załącznik nr 2

do uchwały nr XXIII/164/2012

Rady Gminy Brzeziny

z dnia 12 grudnia 2012 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647) Rada Gminy Brzeziny, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Brzeziny – fragment wsi Zalesie – część działek o nr ewid. 331/2, przewiduje następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

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

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg ogólnodostępnych, w tym wybudowanie dróg wraz z ich uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska (drogi gminne);
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w, lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg ogólnodostępnych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym min.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa energetycznego;
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wymienionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

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

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy:
Marek Kolasa