

**UCHWAŁA NR IX/68/2015
RADY GMINY BRZEZINY**

z dnia 30 lipca 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bielanki

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 poz. 199¹⁾) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594²⁾), w związku z uchwałą Nr XXXIX/270/2014 Rady Gminy Brzeziny z dnia 11 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla fragmentu wsi Bielanki, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny, przyjętego uchwałą Nr XLIX/324/2014 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 listopada 2014 r., **Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

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

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

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na załączniku graficznym, do uchwały Nr XXXIX/270/2014 Rady Gminy Brzeziny z dnia 11 lutego 2014 r.

§ 2. Ilekróć 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) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej, a w przypadku lokalizacji na tej działce zabudowy obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, zielen 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 2 – Ustalenia szczegółowe;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (z pominięciem: balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku

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.

oraz elementów wejść do budynku takich jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i zadaszenia);

- 7) **budynkach inwentarskich** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do hodowli i chowu inwentarza żywego;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 9) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej, liczoną jako rzut pionowy po obrysie ścian zewnętrznych budynków na powierzchnię tej działki;
- 10) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, 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;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;
- 14) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 15) **budynku wolno stojącym** - należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;
- 8) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

3. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV – 80m, po 40 m na stronę od osi linii;
- 5) działki, które bez połączenia z działką sąsiadną nie mogą stanowić samodzielnej nieruchomości;
- 6) przeznaczenie terenów.

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

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

- 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolami **1RMn i 2RMn**;
- 2) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolami **1R i 2R**;
- 3) tereny dróg:
 - a) teren drogi publicznej lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**,
 - b) teren drogi publicznej dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

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

§ 6. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi, obiekty i urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki inwentarskie, obiekty budowlane towarzyszące funkcji podstawowej, drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w przypadku realizowania ogrodzenia frontowego, lokalizowanego w granicy z przestrzenią drogi publicznej, ustala się obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej tej drogi, przy czym wysokość tego ogrodzenie nie może przekraczać 1,5 m;
- 3) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolno stojącego, lokalizacja budynku bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią możliwa tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych – prawo budowlane;
- 4) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się realizację budynków: gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowego jako wolno stojących lub lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 5) ustala się realizację budynków inwentarskich jako wolno stojących, dopuszcza się realizację tych budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 6) ustala się realizację pomieszczeń usługowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się realizację budynków usługowych jako wolno stojących;
- 7) dopuszcza się możliwość podziału terenów, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
 - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 1500 m²,
 - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20 m,
 - e) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie miejscowy dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi;
- 8) ustalenia § 8 ust. 2 pkt 7 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną lub dojazdową do pól, której szerokość nie powinna być mniejsza niż 5 m;
- 9) ustalenia § 8 ust. 2 pkt 7 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne;
- 10) na rysunku planu w terenie IRMn pokazano działki, które bez połączenia z działką sąsiednią nie mogą stanowić samodzielnej nieruchomości; oznacz to, że na tych działkach można lokalizować zabudowę oraz można ją wykorzystać zgodnie z przeznaczeniem terenu tylko po wcześniejszym połączeniu z jedną z działek sąsiednich, posiadającą dostęp do drogi publicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych

i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności publicznej;

- 3) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych na działki sąsiednie;
- 4) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach szczególnych;
- 5) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 6) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na przebudowie, rozbudowie i remoncie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w § 8 ust. 4 pkt. 2; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynku oraz stosowanie innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku;
- 2) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,
 - b) ustala się wysokość budynku garażowego nie więcej niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) ustala się wysokość budynku gospodarczego nie więcej niż 10 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) ustala się wysokość budynku inwentarskiego nie więcej niż 10 m,
 - e) ustala się wysokość budynku usługowego nie więcej niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - f) ustala się wysokość innych, niż wymienione w § 8 ust. 4 pkt 2 lit od a do e, obiektów budowlanych, realizowanych jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające o wysokości nie więcej niż 15 m, ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
 - g) dopuszcza się w budynkach lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - h) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych takich jak siding, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków,
 - i) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,
 - j) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - k) ustala się stosowanie w pozostałych budynkach dachów dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45° z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko w budynkach zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,
 - l) zakazuje się stosowania kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, zakazuje się używania jaskrawych kolorów;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż:
 - a) 40% powierzchni tej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) 60% powierzchni tej działki dla zabudowy zagrodowej;
 - 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;
 - 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą:
 - a) 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,0 dla zabudowy zagrodowej;
 - 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości:
 - a) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej;
 - 7) ustala się obsługę komunikacyjną istniejących działek budowlanych z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL** lub **1KDD**.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- 1) wyznacza się strefę bezpieczeństwa 40 m na stronę od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV;
 - 2) w strefie bezpieczeństwa linii 400kV:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych,
 - b) zakazuje się nasadzeń gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.

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

- 1) cały teren **1RMn** i **2RMn** położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”;
- 2) cały teren **1RMn** i **2RMn** położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - zbiornik między morenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 - zbiornik Koluszki Tomaszów.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1500 m²;
- 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.

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól.

2. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej i dróg wewnętrznych, w tym dróg dojazdowych do pól;
- 2) ustala się wysokość obiektów budowlanych, realizowanych jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające o wysokości nie więcej niż 15 m, nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie.

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

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

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

- 1) tereny położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”;
- 2) tereny położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - zbiornik między morenowy Brzeziny - Lipce Reymontowskie i Nr 404 - zbiornik Koluszki Tomaszów.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu poprzez:

- 1) system dróg publicznych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi o następujących klasach technicznych:
 - a) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - b) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 2) dla terenów przestrzeni dróg publicznych ustala się:
 - a) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** - klasę drogi „L” – lokalną o szerokości całkowitej w liniach rozgraniczających w zakresie od 15m, zgodnie z rysunkiem planu; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,
 - b) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową.

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

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

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

- 1) tereny położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”;
- 2) tereny położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - zbiornik między morenowy Brzeziny - Lipce Reymontowskie i Nr 404 - zbiornik Koluszki - Tomaszów.

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

- 1) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do rowów melioracyjnych;
- 2) obowiązek, z utwardzonych terenów dróg, odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrożnego lub stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

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

- 1) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie:
 - a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek lub lokal usługowy;

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

Rozdział 4.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZĄ

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

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

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

§ 15. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek budowlanych;
- 2) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami własności.

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

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

- 1) do czasu budowy sieci gazowej na terenie gminy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;
- 2) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się podłączenie odbiorców do sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, przy czym sieć należy projektować przy linii rozgraniczającej poza pasem drogowym.

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

§ 19. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

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

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

Rozdział 5.

USTALENIA KOŃCOWE

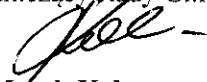
§ 21. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości **20%**.

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy


Marek Kolasa



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	STREFA NAPIĘTOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 400kV - 80m, PO 40m NA STRONĘ OD OSI LINII
	DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKĄ SĄSIEDNIĄ NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNYCH NIERUCHOMOŚCI

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZNYCH Z DOPUSZCZEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ROLNICZE
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 400kV
	GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
	TEREN OBJĘTY USTALENIAMI PLANU ZNAJDUJĄCY SIĘ W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU MROGI I MROZYCY
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA TERENEM OBJĘTYM USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/68/2015

Rady Gminy Brzeziny

z dnia 30 lipca 2015 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy Brzeziny stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bielanki, przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i docelowo kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą z środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się 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 Gminy w oparciu o ustalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Przewodniczący Rady Gminy



Marek Kolasa