



UCHWAŁA NR XII/67/2011
RADY GMINY BRÓJCE
z dnia 30 sierpnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Wardzyn
w gminie Brójce**

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, 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 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, 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, Nr 28, poz. 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) oraz art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) w nawiązaniu do uchwały Nr V/23/2011 Rady Gminy Brójce z dnia 22 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Wardzyn w Gminie Brójce, po stwierdzeniu nie naruszania przez plan miejscowy ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brójce zatwierdzonego Uchwałą Nr III/19/2002 Rady Gminy Brójce z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brójce, Rada Gminy Brójce uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Wardzyn w gminie Brójce, zwany dalej Planem, obejmuje obszar określony w Uchwale Nr V/23/2011 Rady Gminy Brójce z dnia 22 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Wardzyn w Gminie Brójce.

2. Granice obszaru Planu stanowią:

- 1) od północnego wschodu - granica działki nr ewid. 118/3;
- 2) od zachodu - granice działek nr ewid. 118/2 i 118/3;
- 3) od południa - granice działek nr ewid. 118/2, 118/4, 118/5, 119 i 118/3.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek Planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w Planie, które może być realizowane na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) „przeznaczeniu dopuszczalnym” - należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w Planie które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 3) „wielkości powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na terenie działki budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą wysuwać się części nadziemne budynków, wiat, kontenerów technicznych oraz pochylnie, schody zewnętrzne; linia ta nie dotyczy

części podziemnych oraz części obiektów nie łączących się konstrukcyjnie z gruntem, takich jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nadwieszane nad wejściami, przy czym owo wysunięcie nie może być większe niż 0,8m dla okapów i gzymsów oraz większe niż 1,3m dla pozostałych elementów;

- 5) „budynku głównym” - należy przez to rozumieć budynki usługowe, mieszkalne, mieszkalno-usługowe, ogólnodostępne budynki użyteczności publicznej i inne łączące wymienione sposoby użytkowania;
- 6) „budynku towarzyszącym” – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe, magazynowe i inne łączące wymienione sposoby użytkowania oraz wiaty, kontenery techniczne itp.;
- 7) „uciażliwości” - należy przez to rozumieć oddziaływanie na otoczenie przekraczające wielkości dopuszczalne ustalone w przepisach prawa;
- 8) „usługach podstawowych” - należy przez to rozumieć usługi zaspakajające gospodarczo-bytowe potrzeby ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych;
- 9) „infrastrukturze technicznej” - należy przez to rozumieć elementy układu komunikacyjnego z miejscami postojowymi oraz uzbrojenie techniczne wraz z urządzeniami technicznymi;
- 10) „uzbrojeniu technicznym lokalizowanym w formie doziemnej” – należy przez to rozumieć instalacje podziemne wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami technicznymi i innymi obiektami budowlanymi stanowiącymi części instalacji, które ze względów technicznych posadowi się na powierzchni.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

- 1) granice obszaru Planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wartości liczbowe podane w metrach precyzujące ustalenia Planu;
- 6) szerokość pasa technologicznego od napowietrznej elektroenergetycznej sieci rozdzielczej.

2. Oznaczone na rysunku Planu pasy technologiczne od elektroenergetycznej sieci rozdzielczej 15kV obowiązują w zakresie podanych wartości liczbowych określających ich szerokość. Lokalizacja sieci będąca odniesieniem do wyznaczenia pasa - na podstawie aktualnych map do celów projektowych.

3. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku Planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Plan wyznacza tereny wydzielone na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi oraz opisane symbolem literowym:

- 1) U - teren usług;
- 2) IT/U - teren obsługi infrastruktury technicznej i usług;
- 3) IT – teren obsługi infrastruktury technicznej;
- 4) KDD – teren drogi.

§ 6. Plan nie wyznacza: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nie wyznacza wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie wyznacza granic i sposobów 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, nie wyznacza także szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy - z uwagi na nie występowanie okoliczności faktycznych uzasadniających dokonanie takich ustaleń. Pozostałe wymagania dotyczące obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu, definiuje w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom obszaru Planu.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla liniowych obiektów infrastruktury technicznej

§ 7. Ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy sieci uzbrojenia technicznego:

- 1) ustala się docelowe pełne zaopatrzenie i wyposażenie obszaru Planu w sieci uzbrojenia, a w tym: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, gazową;
- 2) powiązania sieci uzbrojenia technicznego obszaru Planu z układem sieci gminnych realizowane będą poprzez budowę, rozbudowę, przebudowę sieci;
- 3) przewidywane w Planie sieci służące do zaopatrzenia ludności są celami publicznymi w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 4) liniowe sieci uzbrojenia technicznego będą prowadzone w obrębie linii rozgraniczających drogi, z dopuszczeniem prowadzenia sieci w pasach pomiędzy granicami działki budowlanej, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) dla nieliniowych urządzeń i budowli technicznych stanowiących części sieci uzbrojenia technicznego, np. stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni, wskazuje się teren IT, dopuszczając jednocześnie lokalizacje na całym obszarze Planu;
- 6) obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych;
- 7) dla wszystkich liniowych sieci uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 8) w przypadku stwierdzenia realizacji sieci na terenie posiadającym urządzenia melioracji szczegółowych, które nie są ujęte w ewidencji wód melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, a kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania zaistniałej kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 9) dla obiektów budowlanych o wysokości nie mniejszej niż 50m npt obowiązuje uzgodnienie lokalizacji i ustalenie sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów z właściwymi organami lotnictwa, przy czym uzgodnienie winno być dokonane przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub innego odpowiedniego dokumentu.

§ 8. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej obowiązuje realizacja w układzie sieci rozdzielczych.

§ 9. Ustalenia w zakresie sieci elektroenergetycznych:

- 1) ustala się prowadzenie sieci wyłącznie w formie doziemnej;
- 2) dla istniejącej napowietrznej sieci 15kV ustala się:
 - a) pas technologiczny szerokości 12m liczony po 6m w obie strony od osi linii,
 - b) docelową likwidację lub przebudowę na formę doziemną,
 - c) dopuszcza się bieżącą konserwację sieci i remonty z wykluczeniem rozbudowy, przebudowy w formie napowietrznej;
- 3) w zakresie budowy stacji transformatorowych ustala się:
 - a) wskazuje się teren dla lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV w terenie IT,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w innych terenach z zapewnionym dostępem do dróg publicznych,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię terenu dla budynkowej (kontenerowej) stacji transformatorowej 6m x 5m, a dla stacji słupowej 2m x 3m.

§ 10. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru Planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą z przyległych dróg dojazdowych;
- 2) wydziela się teren KDD jako drogę klasy dojazdowej stanowiącą część poszerzenia przyległej drogi nr ew. 121;
- 3) teren KDD jest celem publicznym w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 4) w terenie KDD zakazuje się realizacji obiektów i konstrukcji budowlanych, w tym również tymczasowych oraz reklam, za wyjątkiem:
 - a) urządzeń technicznych służących zachowaniu lub poprawie bezpieczeństwa ruchu drogowego,

- b) sieci uzbrojenia technicznego lokalizowanego w formie doziemnej,
 - c) elementów informacji wizualnej (np. słupków kierunkowych z nazwami miejscowości, nazwami obiektów, nie obejmuje reklam lub szyldów);
- 5) dla terenu KDD ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0,1%.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów

§ 11. 1. Dla terenu U ustala się przeznaczenie - teren usług, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi zdrowia, opieki społecznej, kultury, oświaty, sportu, rekreacji, turystyki oraz usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) mieszkalnictwo,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady realizacji przeznaczenia:

- 1) w zakresie mieszkalnictwa dopuszcza się:
 - a) mieszkania realizowane w budynkach usługowych na maksimum 40% powierzchni całkowitej tych budynków,
 - b) budynki mieszkalne realizowane wyłącznie na potrzeby przeznaczenia podstawowego, służące np. celom socjalnym, zakwaterowaniu lub zamieszkania personelu, których łączna powierzchnia całkowita stanowi maksimum 40% powierzchni całkowitej budynków głównych przeznaczenia podstawowego;
- 2) w zakresie usług publicznych wyklucza się areszty śledcze, zakłady karne i zakłady dla nieletnich;
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży na samochody ciężarowe o ponad 2 stanowiskach;
- 4) zakazuje się lokalizacji garaży na samochody osobowe o ponad 4 stanowiskach;
- 5) ustala się możliwość realizacji urządzeń i budowli rekreacji indywidualnej np. basenów lub stawów rekreacyjnych, fontann, terenowych urządzeń sportu i rekreacji (boisk, skateparków itp.);
- 6) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) wyklucza się parkingi na samochody ciężarowe o powyżej 4 stanowiskach,
 - b) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;
- 2) wewnątrz terenu ustala się lokalizację budynków w odsunięciu od granic działki budowlanej, z dopuszczeniem odległości 1,5m od granicy;
- 3) maksymalna wysokość budynków głównych w kalenicy - 13m;
- 4) maksymalna wysokość budynków towarzyszących w kalenicy - 8m;
- 5) maksymalna wysokość urządzeń reklamowych - 8m;
- 6) geometria dachów:
 - a) nachylenia połaci dachowych widocznych na elewacjach od 20° do 45°, przeciwległe połacie o jednakowym nachyleniu,
 - b) możliwość stosowania przekryć krzywoliniowych;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy:

- a) dla działek o nr ewid. 118/2, 118/4, 118/5 - maksimum 70%,
 - b) dla działki nr ewid. 118/3 – maksimum 40%;
- 8) minimalna intensywność zabudowy 0,0;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy:
- a) dla działek o nr ewid. 118/2, 118/4, 118/5 - 1,0,
 - b) dla działki nr ewid. 118/3 – 0,8;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) dla działek o nr ewid. 118/2, 118/4, 118/5 - minimum 10%,
 - b) dla działki nr ewid. 118/3 – minimum 40%;
- 11) dla pasa technologicznego napowietrznej sieci rozdzielczej 15kV o szerokości 6m od osi linii ustala się:
- a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych i miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości linii,
 - b) zakaz nasadzeń roślinności wysokiej;
- 12) zakazuje się nasadzeń roślinności wysokiej także w odległościach poziomych mniejszych niż 10m od osi linii;
- 13) ustala się sytuowanie budynków główną kalenicą na siatce prostokątnej lub pod kątem 30°- 45° względem: zachodniej granicy terenu, albo granicy z przyległą drogą, albo względem osi istniejących budynków;
- 14) na całym terenie dopuszcza się lokalizowanie małej architektury o cechach użytkowych lub estetycznych w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu publicznemu, w tym nie utrudniający dostępu służb ratowniczych itp.;
- 15) dopuszcza się łączne zagospodarowanie działek bez konieczności ich scalania;
- 16) przy łącznym zagospodarowywaniu działek dopuszcza się lokalizację budynków w granicach wspólnych dla tych działek.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach działki budowlanej;
- 2) na wszystkich ciągach komunikacji wewnętrznej, placach manewrowych obowiązuje stosowanie nawierzchni co najmniej ulepszonych – niepylnych, takich jak: gruntowych ulepszonych stabilizowanych mechanicznie lub chemicznie, tłuczniowych, żwirowych, żuźlowych, z tworzyw sztucznych, twardych, bitumicznych, betonowych, kostkowych, klinkierowych, brukowcowych, z elementów prefabrykowanych;
- 3) obowiązuje maksymalne zachowanie zadrzewień (dopuszczenie wycięć drzew starszych niż dwudziestoletnie tylko w postaci egzemplarzy chorych, zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia);
- 4) obowiązuje wprowadzanie nasadzeń zieleni na powierzchniach biologicznie czynnych;
- 5) pod względem akustycznym tereny klasyfikuje się jak tereny domów opieki społecznej.

6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się ujednolicanie kolorystyki budynków oraz kolorystyki pokryć dachów w ramach jednej działki budowlanej;
- 2) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych wyklucza się stosowanie odcieni koloru niebieskiego;
- 3) wyklucza się stosowanie na elewacjach i w pokryciach dachowych blach falistych;
- 4) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 5) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń pełnych;
- 6) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,60m;
- 7) wyklucza się reklamy na ogrodzeniach;
- 8) wyklucza się reklamy o powierzchni powyżej 20m² ;

9) dopuszcza się umieszczanie reklam na budynkach wyłącznie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją.

7. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji indywidualnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;
- 2) ustala się obowiązek zastosowania dla każdej działki budowlanej przynajmniej jednego zjazdu o parametrach zjazdu publicznego;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenu w miejsca postojowe na samochody osobowe:
 - a) dla usług kultury, oświaty, sportu, rekreacji, turystyki oraz usług publicznych – 10 stanowisk na 1000m² powierzchni użytkowej usług budynku głównego,
 - b) dla usług zdrowia i opieki społecznej – 3 stanowiska na 1000m² powierzchni użytkowej usług budynku głównego,
 - c) dla mieszkalnictwa – 1 stanowisko na samochód osobowy dla każdego mieszkania,
 - d) dopuszcza się realizację parkingów zarówno w formie podziemnej, na powierzchni terenu, jak i wbudowanej w budynki.

8. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów uzbrojenia technicznego:

- 1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą w stosunku do zabudowy realizację indywidualnego uzbrojenia technicznego;
- 2) dla wszystkich liniowych elementów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p. poz. z sieci wodociągowej lub/i z ujęć indywidualnych;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej jak i do czasu realizacji sieci dającej możliwość podłączenia, ustala się możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia,
 - c) możliwość stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) docelowe odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
 - b) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji dla wód wprowadzanych do sieci lub do ziemi,
 - c) w przypadku braku możliwości włączenia do sieci kanalizacji:
 - obowiązuje maksymalne zatrzymanie i wykorzystanie wód opadowych w obrębie działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych,
 - dopuszcza się odprowadzenie do gminnego układu odwadniającego – do rowów odwadniających, zbiorników wodnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:
 - a) stosowanie indywidualnych źródeł z wykluczeniem węglowych nośników energii o wysokiej emisji popiołów, przy czym zakaz nie dotyczy ekogroszku,
 - b) dopuszcza się stosowanie dodatkowych źródeł ciepła w postaci kominków;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
- b) zakaz budowy instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii;

9) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:

- a) usuwanie odpadów,
- b) wyposażenie działki budowlanej w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
- c) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1200m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi - 50m;
- 3) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających przyległe drogi;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;
- 5) przepisy dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

10. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1200m². Wielkość ta nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

11. Ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0,1%.

§ 12. 1. Dla terenu IT/U ustala się przeznaczenie - teren obsługi infrastruktury technicznej i usług, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obsługa infrastruktury wodociągowej, usługi handlu, gastronomii, usługi podstawowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady realizacji przeznaczenia:

- 1) w zakresie usług:
 - a) dopuszcza się handel o powierzchni sprzedaży do 300 m²,
 - b) wyklucza się obiekty handlu hurtowego;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) wyklucza się parkingi na samochody ciężarowe,
 - b) realizacja sieci uzbrojenia technicznego na zasadach rozdziału 2.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;
- 2) wewnątrz terenu ustala się lokalizację budynków w odsunięciu od granic działki budowlanej, z dopuszczeniem odległości 1,5m od granicy;
- 3) maksymalna wysokość budynków głównych w kalenicy - 10m;
- 4) maksymalna wysokość budynków towarzyszących w kalenicy - 7m;
- 5) maksymalna wysokość urządzeń reklamowych - 7m;

6) geometria dachów:

- a) nachylenia połąci dachowych widocznych na elewacjach od 20° do 45°;
 - b) przeciwległe połączenie o jednakowym nachyleniu;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy maksimum 50%;
- 8) minimalna intensywność zabudowy 0,03, maksymalna intensywność zabudowy 0,75;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 10) ustala się sytuowanie budynków główną kalenicą równoległą do granicy z przyległą drogą lub na siatce prostokątnej do układu istniejącego budynku;
- 11) na całym terenie dopuszcza się lokalizowanie małej architektury o cechach użytkowych lub estetycznych w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu publicznemu, w tym nie utrudniający dostępu służb ratowniczych itp.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach działki budowlanej;
- 2) na wszystkich ciągach komunikacji wewnętrznej, placach manewrowych obowiązuje stosowanie nawierzchni co najmniej ulepszonych – niepylnych, takich jak: gruntowych ulepszonych stabilizowanych mechanicznie lub chemicznie, tłuczniowych, żwirowych, żużlowych, z tworzyw sztucznych, twardych, bitumicznych, betonowych, kostkowych, klinkierowych, brukowcowych, z elementów prefabrykowanych;
- 3) terenu nie obejmuje się ochroną akustyczną.

6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się ujednolicanie kolorystyki budynków oraz kolorystyki pokryć dachów w ramach terenu;
- 2) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych wyklucza się stosowanie odcieni koloru niebieskiego;
- 3) wyklucza się stosowanie na elewacjach i w pokryciach dachowych blach falistych;
- 4) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 5) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń pełnych;
- 6) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 1,40m;
- 7) wyklucza się reklamy na ogrodzeniach;
- 8) wyklucza się reklamy o powierzchni powyżej 10m² ;
- 9) dopuszcza się umieszczanie reklam na budynkach wyłącznie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją.

7. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji indywidualnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi;
- 2) dla usług ustala się obowiązek zastosowania przynajmniej jednego zjazdu o parametrach zjazdu publicznego;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenu w miejsca postojowe na samochody osobowe:
 - a) dla usług handlu – 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 4 miejsca,
 - b) dla usług gastronomii – 1 miejsce na 8 miejsc konsumpcyjnych, lecz nie mniej niż 6 miejsc,
 - c) dopuszcza się realizację parkingów zarówno w formie podziemnej, na powierzchni terenu, jak i wbudowanej w budynki.

8. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów uzbrojenia technicznego:

- 1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą w stosunku do zabudowy realizację indywidualnego uzbrojenia technicznego;
- 2) dla wszystkich liniowych elementów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p. poź. z sieci wodociągowej;

- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej jak i do czasu realizacji sieci dającej możliwość podłączenia, ustala się możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
- docelowe odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
 - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji dla wód wprowadzanych do sieci lub do ziemi,
 - w przypadku braku możliwości włączenia do kanalizacji obowiązuje maksymalne zatrzymanie i wykorzystanie wód opadowych w obrębie działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz wyklucza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się stosowanie indywidualnych źródeł z wykluczeniem węglowych nośników energii o wysokiej emisji popiołów, przy czym zakaz nie dotyczy ekogroszku;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - zakaz budowy instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
- usuwanie odpadów,
 - wyposażenie działki budowlanej w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania działek budowlanych:
- nie przewiduje się procedury scalania i podziału nieruchomości;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 500m². Wielkość ta nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.
10. Ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0,1%.
- § 13. 1.** Dla terenu IT ustala się przeznaczenie: teren obsługi infrastruktury technicznej, a w tym obsługa uzbrojenia technicznego, infrastruktura techniczna z zakresu komunikacji wewnętrznej.
2. Zasady realizacji przeznaczenia, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- możliwość lokalizacji elementów uzbrojenia technicznego także w postaci budynków, kontenerów technicznych;
 - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu;
 - dopuszcza się lokalizację budynków w granicach terenu lub 1,5m od granic;
 - wyklucza się ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;

- 5) wielkość powierzchni zabudowy maksimum 70%;
 - 6) intensywność zabudowy maksimum 0,7;
 - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%;
 - 8) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych wyklucza się stosowanie odcieni koloru niebieskiego;
 - 9) wyklucza się stosowanie na elewacjach i w pokryciach dachowych blach falistych;
 - 10) terenu IT nie obejmuje się ochroną akustyczną;
 - 11) maksymalna wysokość budynków - 5m;
 - 12) ustala się zasady kształtowania przekryć dachowych:
 - a) dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć dachowych, w tym przekrycia krzywoliniowe,
 - b) dla przekryć dachowych o płaszczyznach prostoliniowych o połaciach widocznych na elewacjach ustala się nachylenie do 45° i przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach.
3. Nie przewiduje się scalania nieruchomości i ich ponownego podziału.
4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 0,1%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 14. W obszarze Planu Traci moc Uchwała Nr XXIII/184/05 Rady Gminy Brójce z dnia 10 sierpnia 2005 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część sołectwa Wardzyn (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2005 r. Nr 303 poz. 2833).

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

Przewodniczący Rady Gminy
Brójce

Marek Pietrzko

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XII/67/2011 Rady Gminy Brójce
z dnia 30 sierpnia 2011 r.
(Rysunek 1 z 4)
Zalacznik1.jpg

(Rysunek 2 z 4)
Zalacznik2.jpg

(Rysunek 3 z 4)
Zalacznik3.jpg

(Rysunek 4 z 4)
Zalacznik4.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Wardzyn w gminie Brójce

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Planu

Na podstawie art. 17, pkt 14 oraz art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Gminy Brójce rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Wardzyn w gminie Brójce.

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Wardzyn w gminie Brójce nie wpłynęły żadne uwagi, o których mowa w art. 17, pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w art. 39, ust. 1, pkt 3 i art. 54, ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami) w ramach przeprowadzanej dla dokumentu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

§ 2. Brak uwag oznacza, że nie załącza się listy uwag nieuwzględnionych oraz nie podejmuje się rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Gminy Brójce rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. W obszarze objętym Planem miejscowym przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§ 2. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego przewiduje się budowę, rozbudowę infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycje celu publicznego, w szczególności drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem KDD.

§ 3. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) z dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) z innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 4. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.