

Uchwała Nr 18/III/06
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 15 grudnia 2006 r.

w sprawie **„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ul. Wrocławskiej w Brzezinach”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) **Rada Gminy Brzeziny** uchwała, co następuje:

§ 1

1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ul. Wrocławskiej w Brzezinach”, to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, będącego integralną częścią planu - stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Zgodnie z uchwałą Nr 140/XXI/05 Rady Gminy Brzeziny z dnia 30 marca 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ul. Wrocławskiej w Brzezinach” plan obejmuje obszar działek położonych przy ul. Wrocławskiej 5, 7, 9, 11, 13 i 15 w miejscowości Brzeziny.
3. Granice obszaru objętego „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ul. Wrocławskiej w Brzezinach” - zwanym dalej planem - pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale, o której mowa w ust. 2 i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

§ 2

Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu, odnoszące się do terenu, o którym mowa w § 1 ust. 2.
2. Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie.
4. Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczeń, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
5. Wskaźnikach intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość powierzchni ogólnej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej (w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) liczoną w zewnętrznym obrysie, do powierzchni działki budowlanej, na której lokalizowana jest projektowana zabudowa.

6. Działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, o którym mowa w § 3 niniejszej uchwały.
8. Powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt niezabudowany i nieutwardzony, przeznaczony do zagospodarowania zielenią.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) przeznaczenie terenu, tj. ustalenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej - oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych, na podstawie odrębnych przepisów,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Plan nie ustala:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 3) zakazu zabudowy,
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, z uwagi na nie występowanie ww. zagadnień na terenie będącym przedmiotem planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki jego stosowania.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4

Na całym obszarze objętym planem ustala się zakazy:

- 1) Lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogącej powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poza granice działek budowlanych w rozumieniu aktualnie obowiązujących przepisów.
- 2) Wprowadzenia zanieczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
- 3) Lokalizowania docelowo obiektów budowlanych z paleniskami na paliwa stałe.
- 4) Lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości 50m i wyższej nad poziomem terenu.
- 5) Lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska.

§ 5

Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące obowiązki:

- 1) uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ich zarządcami,
- 2) rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach i w uzgodnieniu z zarządcami infrastruktury technicznej,
- 3) zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich znalezisk posiadających znamiona zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych,
- 4) stosowania zasad ustalonych dla obszaru chronionego krajobrazu doliny rzeki Proсны.

§ 6

Do czasu zainwestowania terenu, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1, według zasad ustalonych w niniejszej uchwale ustala się możliwość jego tymczasowego użytkowania w dotychczasowy sposób.

§ 7

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej zdefiniowanej w ust. 3 - oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN/U**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości maksymalnie **0,7**,
- 3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż **15%** działki budowlanej,
- 4) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych bądź mieszkalno-usługowych, liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi 10 m,
- 5) maksymalną wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi 8 m,
- 6) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków mieszkalnych bądź mieszkalno-usługowych - dwie kondygnacje,
- 7) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych - dwie kondygnacje,
- 8) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych bądź mieszkalno-usługowych, która wynosi 18 m,
- 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych, która wynosi 18 m,
- 10) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych bądź mieszkalno-usługowych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od 20° do 45° (z wykluczeniem dachów o połaciach bez wspólnej kalenicy, założonych na różnych wysokościach), pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
- 11) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowych bądź usługowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
- 12) projekty budowlane obiektów budowlanych winny zawierać zabezpieczenia eliminujące zagrożenia wynikające z położenia terenu w strefie występowania przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu,
- 13) w przypadku wprowadzenia usług ustala się, że funkcja usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków projektowanych na działce budowlanej,
- 14) możliwość sytuowania budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych bądź usługowych w granicach działek z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 15) obsługę komunikacyjną terenu - z istniejącej ul. Wrocławskiej, poprzez istniejące wjazdy,
- 16) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanych inwestycji na terenie działki budowlanej,
- 17) w przypadku lokalizowania na terenie działki budowlanej funkcji usługowych obowiązek wyznaczenia minimum 2 miejsc postojowych,
- 18) obowiązek wyznaczenia na terenie działki budowlanej:
 - a) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków,
 - b) miejsc składowania odpadów socjalno-bytowych,
 - c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynku,

- 19) projektowane obiekty budowlane winny mieć walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do architektury i krajobrazu występującego w otoczeniu,
 - 20) ogrodzenie terenu w formie parkanów o wysokości maksymalnie 1,6 m, co najmniej w dwóch trzecich – ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - 21) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
 - 22) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącza kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
 - 23) odprowadzenie wód deszczowych - do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącza kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
 - 24) dopuszcza się rozproszanie wód opadowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
 - 25) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącza energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
 - 26) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - 27) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
 - 28) docelowo wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - na bazie ekologicznych źródeł ciepła, tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych, itp.,
 - 29) usuwanie odpadów - w sposób zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach i wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca utylizacji bądź składowania),
 - 30) obowiązek prowadzenia prac budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie,
 - 31) obowiązek zachowania standardów akustycznych, jak dla zabudowy mieszkaniowej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) możliwość lokalizacji usług wyłącznie nieuciążliwych, uzupełniających przeznaczenie podstawowe terenu takich jak: gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, naprawę RTV i AGD, zegarmistrzostwo, drobny handel osiedlowy, itp.,
 - 2) ustala się, iż obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego winny nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego.

§ 8

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania (niepublikowane), stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 9

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.) w wysokości 20%.

§ 10

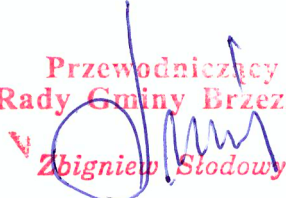
Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne teren, o którym mowa w § 1 ust. 2, określony szczegółowo w dokumentacji dotyczącej przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeziny.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Brzeziny

Zbigniew Stodowy

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ~~18/III/06~~... Rady Gminy Brzeziny z dnia ~~15 grudnia 2006~~ roku
w sprawie „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
położonych przy ul. Wrocławskiej w Brzezinach**”.

Na podstawie uchwały Nr 140/XXI/05 Rady Gminy Brzeziny z dnia 30 marca 2005 roku Wójt Gminy Brzeziny przystąpił do opracowania „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ul. Wrocławskiej w Brzezinach**”. W trakcie prowadzonej procedury planistycznej spełniono wymogi wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zasięgnięto opinii i uzgodniono projekt planu z organami do tego upoważnionymi. Zorganizowano także dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami projektu planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej nie zgłoszono uwag do jego ustaleń zawartych w tekście i na rysunku projektu planu. W związku z powyższym nie przedstawia się Radzie Gminy Brzeziny listy nieuwzględnionych uwag i rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia tych uwag.

Ustalenia projektu planu są zgodne z polityką przestrzenną określoną w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny*”. Obowiązująca procedura sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została wyczerpana i pozwala przedstawić Radzie Gminy Brzeziny opracowany projekt do uchwalenia.


Wójt
mgr inż. Krzysztof Niedzwiedziński

