RADA GMINY
w Brójcach

UCHWAŁA NR XXVIII/158/2001
RADY GMINY W BRÓJCACH
z dnia 10 października 2001

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukowiec , zespół „A"

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 25 lutego 1999r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami) **Rada Gminy w Brójcach uchwala co następuje:**

CZĘŚĆ A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukowiec, zespół „A" zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Brójcach nr XXV/129/93 z dnia 27 stycznia 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 2 poz. 18 z 1993 r.),
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr XXIV/140/2001 Rady Gminy w Brójcach z dnia 3 kwietnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Bukowiec, oznaczone są na rysunku planu i obejmują działki nr ewidencyjny 917,918, 919, 920 w Bukowcu.
3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały.

§ 2.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
   1) ustalenie zasad udostępniania nowych terenów, będących własnością gminy, pod zabudowę mieszkaniową,
   2) ochrona istniejących walorów przyrodniczych.

§ 3.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukowiec zespół „A", stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1ust. 2 niniejszej uchwały,
   2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, 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) przepisach szczególnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
5) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1, ust.2,
6) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
7) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, przeznaczoną w planie pod zabudowę, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaw i ustaleń planu,
8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danym terenie,
9) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe w zakresie ustalonym w rozdz. III - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe.
10) wtórnym podziale działki - należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniać warunki zagospodarowania i użytkowania zgodne z przepisami szczegółowymi,
11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi,
12) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której znajduje się płaszczyzna lica budynku, z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 60% powierzchni frontowej elewacji budynku mieszkalnego znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię,
13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
14) towarzyszących usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła itp., których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi i nie powodują nadmiernej generacji ruchu.

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) przepisach szczególnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
5) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1, ust.2,
6) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
7) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, przeznaczoną w planie pod zabudowę, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaw i ustaleń planu,
8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danym terenie,
9) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe w zakresie ustalonym w rozdz. III - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe.
10) wtórnym podziale działki - należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniać warunki zagospodarowania i użytkowania zgodne z przepisami szczegółowymi,
11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi,
12) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której znajduje się płaszczyzna lica budynku, z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 60% powierzchni frontowej elewacji budynku mieszkalnego znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię,
13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
14) towarzyszących usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła itp., których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi i nie powodują nadmiernej generacji ruchu.

CZĘŚĆ B. USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 4.

1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2 plan ustala :
   1) przeznaczenie terenów wyszczególnione w rozdziale II niniejszej uchwały oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu,
   2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
      - standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu,
      - formę i gabaryty obiektów,
      - linie zabudowy;
   3) warunki ochrony środowiska przyrodniczego;
   4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
   5) zasady podziału terenów na działki.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficzne na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, są ustaleniami obowiązującymi:
   1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, w tym linie rozgraniczające ulic,
   3) proponowane podziały wtórne – optymalne,
   4) istniejące podziały na działki do likwidacji,
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   6) obowiązujące linie zabudowy,
   7) przeznaczenie terenów.

§ 6.

1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
   1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN,**
   2) teren przestrzeni drogi (ulicy), oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**.

§ 7.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, będące przedmiotem decyzji administracyjnych należy określać wg przepisów ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (część B, rozdział II) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów (część B, rozdział III) z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej (część B, rozdział IV) oraz infrastruktury technicznej (część B, rozdział V).

ROZDZIAŁ II

Przepisy ogólne dla całego obszaru.

§ 8.

Plan ustala następujące warunki w zakresie **ochrony środowiska przyrodniczego**:

1. W całym obszarze plan zakazuje:
   1) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
   3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
      a) przekroczenia na terenach o funkcji podlegającej ochronie akustycznej (istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa) dopuszczalnego poziomu hałasu tj. 50 dB/A w porze dziennej, a 40 dB/A w porze nocnej,
      b) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
      c) wytwarzania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska,
   4) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń,
2. Plan ustala:
   1) maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu i zadrzewień (samosiejki), spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią,
   2) w przypadku niezbędnej wycinki drzew, wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie,
   3) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.
3. W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, czy elektryczność.

§ 9.

Plan ustala następujące warunki w zakresie **zagospodarowania i użytkowania przestrzeni:**

1) obowiązek:
   a) lokalizowania ogrodzeń ażurowych o maks. wysokości 1,8 m bezpośrednio w liniach rozgraniczających ulic, z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
   b) rozwiązania potrzeb parkingowych w ramach użytkowania działki
2) na terenach przewidywanych do zabudowy o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.

§ 10.

Plan ustala, na całym obszarze następujące warunki w zakresie **podziału istniejących działek**:

1. Plan wskazuje linie podziałów wtórnych, oznaczone na rysunku planu jako rozwiązanie optymalne. Dopuszcza się dokonywanie podziałów wtórnych innych niż wskazane na rysunku planu przy spełnieniu wszystkich warunków określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów określonych w niniejszej uchwale.

ROZDZIAŁ III

Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 11.

oznaczenie terenów: **MN**

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - towarzyszące usługi nieuciążliwe,
- *charakter działań:*
  - realizacja nowej zabudowy;
- *warunki urbanistyczne:*
  - podział na nowe działki budowlane może odbywać się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, lub zgodnie z podanymi poniżej zasadami:
    - ♦ minimalna powierzchnia działki (po podziale), przeznaczonej pod jeden budynek mieszkalny dla właściciela działki – 1200 m^2,
    - ♦ minimalna szerokość krótszego boku po podziale – 30 m,
    - ♦ obsługa komunikacyjna tylko z wyznaczonej w planie drogi dojazdowej KD
  - minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 80%;

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe; rzędna parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej - 1 kondygnacja naziemna, preferowana lokalizacja pomieszczeń usługowych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego

- *architekturę:*
  - dachy budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych dwu- lub wielospadowe, w jednakowym kolorze i z tego samego materiału – w granicach jednej działki,
  - ogrodzenia frontowe jednorodne, formą i materiałami nawiązujące do charakteru zabudowy mieszkaniowej;

- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - ochrona i wzbogacenie istniejącej zieleni,
  - uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza granice lokalu.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 12.

1. Plan ustala w stosunku do terenu ulicy (drogi) oznaczonej na rysunku planu symbolem KD następującą klasyfikację funkcjonalno – techniczną:
   1) D - ulica dojazdowa,
2. Dla ulic o których mowa w ust.2 plan ustala:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa ulicy / nazwa ulicy	Szerokość w liniach rozgrani-czających m	Przekrój poprzeczny
1	2	3	4
KD	**D** – projektowane	10,0	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa

3. Parametry techniczne ulicy powinny spełniać wymogi określone w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi (ulice) i ich usytuowanie.
4. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg (ulic).

ROZDZIAŁ V

Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 13.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia - komunalną stację wodociągową we wsi Bukowiec i wodociąg doprowadzający ze stacji wodę do projektowanej sieci wodociągowej na terenie osiedla,

2) lokalizację przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających ulicy.

§ 14.

1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych (sanitarnych) poprzez projektowane kanały sanitarne do układu centralnego i unieszkodliwianie ich na oczyszczalni komunalnej,

2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu,

3) lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic (dróg), w granicach terenów mieszkaniowych dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków;

4) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza kanalizację indywidualną i gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do wyznaczonych punktów zlewnych. Dopuszcza się utylizację ścieków na własnych, przydomowych oczyszczalniach biologicznych, pod warunkiem rozsączkowania oczyszczonych ścieków na terenie działki. W przypadku zastosowania przydomowych oczyszczalni biologicznych odstępuje się od obowiązku przyłączenia do sieci kanalizacyjnej.

§ 15.

1. Dla całego obszaru plan ustala powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych.

§ 16.

1. Plan ustala w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną :

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia 15kV po jej rozbudowie.

2) rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.

3) budowę liniowych odcinków sieci niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.

§ 17.

1. Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) podstawą zaopatrzenie całego obszaru w gaz ziemny będzie projektowana, w liniach rozgraniczających ulic, sieć gazowa średniego ciśnienia,

2) budowa sieci będzie prowadzona w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zakład Gazowniczy,

3) budowa gazociągów będzie prowadzona zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu określająca warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 18.

Plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł, bezpiecznych ekologicznie.

§ 19.

1. Plan ustala:
   1) budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez gestora sieci, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
   2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestorów sieci.
2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

ROZDZIAŁ VI

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 20.

Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości **0%.**

§ 21.

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukowiec, zespół „A", zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/129/93 Rady w Brójcach z dnia 27 stycznia 1993 r . (Dz.Urz. Woj. Łódzkiego Nr 2, poz. 18, z 1993 r.).

§ 22.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Brójce.

§ 23.

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

RADA GMINY BRÓJCACH

Przewodniczący
Rady Gminy w Brójcach

ODNICZĄCY
miny w Brójcach
arek Pietrzko