

UCHWAŁA NR XVI/120/2004
RADY GMINY BRÓJCE
z dnia 28 września 2004 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi
Bukowiec - zespół „J” i „K”

Działając na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana Dz. U. nr 6, poz. 41 z 2004 r. i Dz. U. nr 141, poz. 1492 z 2004 r.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806),

Rada Gminy Brójce uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Bukowiec - zespół „J” obejmujący działki nr ew. 98/1, 98/2, 99, 100, 101/1, 101/2, 102 i zespół „K” obejmujący działki nr ew. 103, 104, 105.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr V/37/2003 r. Rady Gminy Brójce z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukowiec - zespół „J” oraz uchwałą Nr VIII/59/2003 r. Rady Gminy Brójce z dnia 24 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukowiec - zespół „K”, oznaczone są na rysunku planu

3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę usługową umożliwiających dalszy przestrzenny rozwój miejscowości Bukowiec z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;

2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukowiec - zespół „J” i „K”, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 1 i 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 załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1, ust. 2,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w rozdz. III stanowią inaczej;

- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 4 - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów,
- 8) uciążliwości - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które w jakikolwiek niekorzystny sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itp. a pośrednio na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 r. poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami).
- 10) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przyniesienie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa, są to m.in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii, komunikacyjne (np. stacje paliw, stacje obsługi pojazdów itp.) turystyczne (np. hotele, motele, zajazdy, ośrodki sportowe w tym np. korty tenisowe)

ROZDZIAŁ 2

OKREŚLENIA OGÓLNE

§ 4. 1 Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2 plan określa :

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury;
- 5) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej;

2. Plan nie określa granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny nie występują w obszarze opracowania. Plan nie określa również sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach planu.

§ 5. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, są określeniami (oznaczeniami) obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego na terenie 1U obowiązujące w przypadku zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami **§ 14. ust 2;**
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 1U obowiązujące w przypadku zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami **§ 14. ust 2;**
- 6) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 7) obowiązująca linia zabudowy dla budynków usługowych na terenie 1U obowiązujące w przypadku zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami **§ 14. ust 2;**

- 8) linia zabudowy pierzeiowej zwartej na terenie 1U obowiązujące w przypadku zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami **§ 14. ust 2**;
- 9) projektowane podziały wtórne działek - obowiązujące;
- 10) istniejące podziały własnościowe do likwidacji;
- 11) miejsca lokalizacji zabudowy gospodarczej;
- 12) przeznaczenie terenów.

§ 6. 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MN do 6MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1Um, 2Um, 3Um, 4Um**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**;
- 4) tereny przestrzeni dróg (ulic) publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG, od 01KDL do 04KDL, od 1KDD do 4KDD, 6KDD, 7KDD**;
- 5) tereny przestrzeni dróg (ulic) publicznych i placu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**, obowiązujące na terenie 1U w przypadku zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami **§ 14. ust. 2**
- 6) tereny urządzeń elektroenergetycznych - stacji trafo , oznaczone na rysunku planu symbolami **1E, 2E**.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według przepisów ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (Rozdział 3) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów (Rozdział 4) z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej (Rozdział 5) oraz infrastruktury technicznej (Rozdział 6).

ROZDZIAŁ 3

Przepisy ogólne dla całego obszaru.

§ 8.1 Plan ustala następujące warunki w zakresie **ochrony środowiska i przyrody** w całym obszarze planu zakazując:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane lub może być wymagane, z wyjątkiem: zespołów zabudowy usługowej o powierzchni większej niż 2 ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą, stacji paliw, stacji obsługi lub remontowe środków transportu, rozbudowy lub przebudowy dróg oraz realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
- 4) prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

2. Plan nakazuje:

- 1) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i Um należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią,
- 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;

- 4) ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, czy elektryczność;

§ 9. 1. Plan uwzględniając zasady ochrony wartości krajobrazu kulturowego określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brójce” poprzez wyznaczenie na terenie wsi Bukowiec strefy ochrony konserwatorskiej „E” ekspozycji, wprowadza następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek położenia dużego nacisku na aranżację przestrzeni biologicznie czynnych na poszczególnych działkach - duży udział zieleni wysokiej i średniowysokiej;
- 2) budynki powinny posiadać zewnętrzne cechy architektury regionalnej (usytuowanie kalenicy, kąty i spadki dachów, kolorystyka budynków określone w ustaleniach szczegółowych);
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje , przy czym druga kondygnacja powinna być poddaszem użytkowym.

§ 10. 1. Plan na całym obszarze opracowania wyznacza tereny przestrzeni publicznych w formie dróg publicznych ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, od 1KDL do 4KDL i od 1KDD do 7KDD, placów a także przestrzeni na terenie 1U.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące zasady zagospodarowania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) możliwość lokalizacji na placach oraz w przestrzeni ulic, poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (np. ławki, fontanny, słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni nie większej niż 1,2mx1,5m), zieleni urządzonej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;
- 3) możliwość lokalizacji wolnostojących reklam wieloprzestrzennych tylko w terenie 1U,
- 4) możliwość lokalizacji w przestrzeni publicznej w postaci placów tymczasowych obiektów usługowo – handlowych o estetycznym wyglądzie (gotowych, dostępnych w sprzedaży obiektów) i nieagresywnej kolorystyce;
- 5) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych;
- 6) obowiązek lokalizacji ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,60 m (w tym wysokość podmurówki do 40 cm) w liniach rozgraniczających tereny publiczne wyznaczonych na rysunku planu.

§ 11.1. Plan ustala, **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem oraz **obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i wtórnych podziałów nieruchomości** określone w uchwale lub w sposób graficzny na rysunku planu.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 6MN plan ustala:

- 1) możliwość dokonywania podziałów wtórnych istniejących działek określono w sposób graficzny na rysunku planu w granicach każdego z wyznaczonych terenów;
- 2) zakaz dokonywania innych podziałów wtórnych niż wskazane na rysunku planu;
- 3) obsługa komunikacyjna nowych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych.

3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1Um do 4Um plan ustala następujące zasady podziału na działki:

- a) obsługa komunikacyjna działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 2KDD, 3KDD, 6KDD, 7KDD,
- b) minimalna wielkość wydzielonej działki budowlanej to 1000 m²,

- c) minimalna szerokość frontu działki to 25 m,
- d) granice podziału prostopadłe do wyznaczonych w planie dróg publicznych;

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U:

- 1) w przypadku zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami **§ 14. ust. 2** plan ustala następujące zasady podziału na działki:
 - a) obsługa komunikacyjna działek może się odbywać z wyznaczonych na rysunku planu dróg i placu publicznego oznaczonych symbolem KDD na rysunku planu.
 - b) minimalna wielkość wydzielonej działki budowlanej to 700 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki to 12 m,
 - d) podziały muszą być prostopadłe do wyznaczonych dróg dojazdowych lub placu
 - e) możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych dla obsługi działek od zaplecza;
- 2) w przypadku zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami **§ 14. ust. 3** plan ustala następujące zasady podziału na działki:
 - a) obsługa komunikacyjna działek może się odbywać z drogi wewnętrznej wyznaczonej w planie zagospodarowania terenu, powiązanej z drogami publicznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 2KDD, 6KDD, 7KDD.
 - b) minimalna wielkość wydzielonej działki budowlanej to 1000 m²,
 - c) podział musi być zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi (ustawa o gospodarce nieruchomościami i prawo budowlane)

ROZDZIAŁ 4

Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, sieć infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych w tym przepompownie;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli wszystkie obiekty kubaturowe lokalizowane na działce nie będą przekraczały tej linii;
- 4) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli budynki mieszkalne na działce budowlanej będą lokalizowane w tej linii, tzn. że w wyznaczonej linii znajdzie się płaszczyzna lica budynku, ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 70 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 5) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce, na której określono obowiązującą linię zabudowy, obowiązuje lokalizacja budynków w tej linii, określonej na rysunku planu,
 - b) przy lokalizacji budynków przy nieprzekraczalnej linii zabudowy obowiązuje nieprzekraczanie linii określonej na rysunku planu i lokalizowanie budynków równoległe do bocznych granic działki,
 - c) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – dwie kondygnacje, rzędna parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu, drugą kondygnację stanowić winno poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 9,0 m, plan dopuszcza lokalizację budynków jednokondygnacyjnych,

- e) frontu budynku mieszkalnego z kalenicą równoległą do pasa drogowego,
 - f) wysokość budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, maksymalna wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
 - g) lokalizację pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, plan dopuszcza lokalizację budynków usługowych jako dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego.
 - h) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego. Plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży usytuowanych w granicy działki w terenie wskazanym symbolem graficznym na rysunku planu.
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3
 - j) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30° - 45°
 - k) plan ustala dla nowej zabudowy generalną zasadę lokalizowania pomieszczeń gospodarczych, usługowych i garaży w bryle budynku mieszkalnego. Plan dopuszcza odstępstwo od tej zasady określone w pkt. f) i g) pod warunkiem, że budynki usługowe, gospodarcze lub garaże zostaną wykonanych z tego samego materiału co budynek mieszkalny z dachami o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci 30° - 45° (odpowiadające kątowi nachylenia połaci dachowych budynku mieszkalnego),
 - l) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to brąz, nieagresywne odcienie czerwieni oraz kolor tradycyjnej dachówki ceramicznej .
 - m) kolorystyka elewacji budynków wykonana w odcieniu szarości, beżu, jasnej żółci i zieleni, białym, zakaz stosowania barw agresywnych, dopuszcza się wykończenie elewacji z materiałów naturalnych (kamień, cegła, drewno), nie dopuszcza się natomiast stosowania okładzin winylowych (typu saiding);
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na 80 % powierzchni działek;

5. W zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 16, ust. 9**;

6. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 13. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Um, 2Um, 3Um, 4Um plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieć infrastruktury technicznej, parkingi, pomieszczenia lub budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli wszystkie obiekty kubaturowe lokalizowane na działce nie będą przekraczały tej linii, wyjątek stanowią stacje transformatorowe i budynki portierni przy bramach wjazdowych.
- 4) obowiązujące linie zabudowy dla budynków usługowych – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli budynki usługowe(usługowo-mieszkalne) na działce budowlanej będą lokalizowane w tej linii, tzn. że w wyznaczonej linii znajdzie się płaszczyzna lica budynku, ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co

najmniej 70 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy.

5) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy :

- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie linii zabudowy, określonych na rysunku planu,
- b) budynki należy lokalizować na działce jako wolnostojące, plan dopuszcza lokalizację budynków mieszkalnych zgodnie z zasadami i warunkami kształtowania zabudowy dotyczące budynków mieszkalnych określone w § 12 pkt 5,
- c) wysokość zabudowy usługowej maksimum dwie kondygnacje, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 10,0 m,
- d) front budynku usługowego z kalenicą równoległą do pasa drogowego,
- e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4
- g) dachy budynków dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 20 - 45°,
- h) plan ustala dla nowej zabudowy generalną zasadę lokalizowania pomieszczeń gospodarczych, usługowych i garaży w bryle budynku usługowego, plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych, garaży, wiat jako wolnostojące lub w granicy działki,

6) powierzchnię biologicznie czynną na 40 % powierzchni działek budowlanych,

7) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczoną do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

2. W zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16, ust. 9;

3. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu.

4. W zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone przepisami odrębnymi, dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 14. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** plan ustala przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2. W przypadku lokalizacji na terenie zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi przez wielu inwestorów, na działkach wydzielonych zgodnie z zasadami określonymi § 11. ust. 4, pkt. 1 plan ustala:

1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieć infrastruktury technicznej, parkingi, stacje transformatorowe, pomieszczenia mieszkalne, drogi dojazdowe wewnętrzne, przydomowa oczyszczalnia ścieków obsługująca wszystkie budynki na terenie;

2) obowiązek wytyczenia dróg publicznych i placu, oznaczonych symbolem KDD wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli wszystkie obiekty kubaturowe lokalizowane na działce nie będą przekraczały tej linii, wyjątek stanowią stacje transformatorowe

4) obowiązujące linie zabudowy dla budynków usługowych – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli budynki usługowe (usługowo-mieszkalne) na działce budowlanej będą lokalizowane w tej linii, tzn. że w wyznaczonej linii znajdzie się płaszczyzna lica budynku, ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 70 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię.

5) linie zabudowy pierzeiowej zwartej dla budynków usługowych – przestrzeganie zasad wynikających

z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli budynki na działkach budowlanych będą lokalizowane w tej linii, tzn. że w wyznaczonej linii znajdzie się płaszczyzna lica budynku, ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 70 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Budynki lokalizowane na poszczególnych działkach, dla których będzie wyznaczona linia, tworzyć będą jedną zwartą bryłę (obowiązuje lokalizacja zabudowy na zasadzie zabudowy szeregowej). Plan dopuszcza wykonanie wjazdów na teren działek w formie bram w poziomie parteru budynku.

6) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy :

- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie linii zabudowy, określonych na rysunku planu,
 - b) wysokość zabudowy usługowej dwie kondygnacje, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 10,0 m, dla wszystkich budynków tworzących jedną bryłę obowiązuje ta sama wysokość poziomu parteru, wysokość kondygnacji oraz wysokość kalenicy,
 - c) front budynku usługowego z kalenicą równoległą do pasa drogowego,
 - d) obowiązek lokalizacji w parterze budynku pomieszczeń usługowych, natomiast na drugim piętrze pomieszczeń biurowych lub mieszkalnych,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4
 - f) dach budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowy o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20° - 45°, obowiązuje jednakowy spadek połaci dla wszystkich segmentów budynku,
 - g) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z tego samego materiału dla wszystkich segmentów budynku, tj. dachówki ceramicznej lub blachy w kolorze neutralnym, wpisującym się w krajobraz; preferowana kolorystyka to brąz, nieagresywne odcienie czerwieni oraz kolor tradycyjnej dachówki ceramicznej,
 - h) kolorystyka elewacji budynków wykonana w jednym odcieniu dla wszystkich segmentów budynku, tj. w odcieniu szarości, beżu, jasnej żółci i zieleni, białym, zakaz stosowania barw agresywnych, dopuszcza się wykończenie elewacji z materiałów naturalnych (kamień, cegła, drewno), nie dopuszcza się natomiast stosowania okładzin winylowych (typu siding);
 - i) plan ustala dla nowej zabudowy generalną zasadę lokalizowania pomieszczeń gospodarczych, i garaży w bryle budynku usługowego, plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych, garaży, wiat w granicy działki,
- 7) zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 16, ust. 9**, plan dopuszcza, w przypadku wydzielenia placu publicznego, bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem stanowisk, które będą zrealizowane na placu;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną na 30 % powierzchni działek budowlanych,

3. Plan dopuszcza realizację zabudowy usługowej i zagospodarowania terenu w innej formie niż określono w ust. 2, warunkiem jest realizacja zabudowy przez jednego inwestora, a podziały na działki budowlane mogą być wykonywane po zrealizowaniu inwestycji budowlanej. W przypadku lokalizacji na terenie zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym realizowanej przez jednego inwestora z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi **plan ustala**:

- 1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – drogi dojazdowe wewnętrzne, sieć infrastruktury technicznej, parkingi, stacje transformatorowe, pomieszczenia mieszkalne, przydomowa oczyszczalnia ścieków obsługująca wszystkie budynki na terenie;
- 2) tracą moc ustalenia graficzne na rysunku planu: linie rozgraniczające drogi i placu (KDD), linie zabudowy nieprzekraczalne - za wyjątkiem linii od drogi wojewódzkiej nr 713, obowiązujące i linie zabudowy pierzeiowej zwartej;
- 3) zakaz lokalizacji pawilonów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- 4) obowiązek wykonania planu zagospodarowania całego terenu 1U, w którym należy uwzględnić:
 - a) obsługę komunikacyjną terenu tylko z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDD, 6KDD, 7KDD, obowiązuje zakaz obsługi terenu z drogi wojewódzkiej nr 713,

- b) nieprzekraczalną linię zabudowy wytyczoną w odległości 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 713,
- c) podkreślić zakończenie na terenie ciągu komunikacyjnego - drogi oznaczonej symbolem 2KDD - poprzez wytworzenie czytelnej przestrzeni publicznej w formie placu lub poszerzonego ciągu pieszego zakończonego dominantą,
- d) powierzchnię biologicznie czynną na min. 40% terenu z dużym udziałem zieleni wysokiej, w miarę potrzeb z zastosowaniem pasów zieleni izolacyjnej,
- e) wyznaczenie niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów przyjmując jako minimalne wskaźniki określone w **§ 16, ust. 9**,

5) następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy :

- a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej dwie kondygnacje, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 10,0 m z dopuszczeniem wyższej dominanty kubaturowej (np. wieża z zegarem)
- b) zabudowa lokalizowana od strony drogi wojewódzkiej nr 713 powinna być lokalizowana równoległe do pasa drogowego,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4
- d) dach budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20° - 45°,
- e) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to brąz, nieagresywne odcienie czerwieni oraz kolor tradycyjnej dachówki ceramicznej,
- f) kolorystyka elewacji budynków wykonana w odcieniu szarości, beżu, jasnej żółci i zieleni, białym, zakaz stosowania barw agresywnych, dopuszcza się wykończenie elewacji z materiałów naturalnych (kamień, cegła, drewno), nie dopuszcza się natomiast stosowania okładzin winylowych (typu saiding);

4. Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczoną do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

5. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków usługowych, do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu.

6. W zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone przepisami odrębnymi, dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 15. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E, 2E plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – pod urządzenia elektroenergetyczne - stacje transformatorowe wewnętrzne z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) lokalizację budynku stacji trafo przy linii rozgraniczającej wyznaczonej w planie ulic przyległej, obsługę komunikacyjną stacji z tej ulicy.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 16. 1 Plan ustala powiązanie komunikacyjne terenu opracowania z drogą wojewódzką nr 713 relacji Łódź- Tomaszów Maz. o znaczeniu regionalnym za pośrednictwem skrzyżowania w poziomie terenu drogi głównej 1KDG z drogą lokalnej 1KDL, jako rozbudowa istniejącego skrzyżowania z ul. Kwiatową;

- 2.** Plan wyznacza tereny dróg (ulic) publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDL, KDD z podstawowym przeznaczeniem terenu pod ulice i urządzenia związane z ich obsługą.
- 3.** Dla terenów, o których mowa w ust. 1 plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

4. Plan ustala obsługę komunikacyjną dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie z przyległych dróg (ulic) oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 3KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD. Obowiązuje zakaz obsługi z jezdni podstawowej drogi wojewódzkiej nr 713, pokazanej na rysunku planu.
5. Plan ustala w stosunku do terenów dróg (ulic) oznaczonych na rysunku planu symbolem **K** następującą klasyfikację funkcjonalno-techniczną z podziałem na klasy ulic:

- 1) **G** – ulica główna
- 2) **L** – ulica lokalna
- 3) **D** – ulica dojazdowa

6. Dla dróg (ulic), o których mowa w ust.4 plan ustala:

| Oznaczenie na rysunku planu | Klasa ulicy / nazwa ulicy | Szerokość w liniach rozgraniczających m | Przekrój poprzeczny uwagi |
|---|----------------------------|--|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1KDL 2KDL 3KDL 4KDL | L – projektowane | 12,0 | 1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa |
| 1KDD 2KDD 3KDD 4KDD 6KDD 7KDD KDD | D – projektowane | 10,0 10,0 10,0 12,0 10,0 10,0 10,0 | 1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa |

7. Plan ustala przeznaczenie części działek nr 98/1, 98/2, 99, 100, 101/2, 103, 104, 105 położonych między granicą opracowania a linią rozgraniczającą drogi na docelowe poszerzenie ul. Rokicińskiej – drogi wojewódzkiej nr 713. Teren ten oznaczono na rysunku planu symbolem 1KDG.

1. Parametry techniczne ulic/dróg powinny spełniać wymogi określone w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
2. Ogrodzenia działek budowlanych należy sytuować w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających dróg (ulic).

8. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

1) w terenach o funkcji użyteczności publicznej minimum:

- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
- dla zakładów produkcyjno – usługowych – 40 miejsc na 100 zatrudnionych
- dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych – jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla obiektów obsługi finansowej - 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,

- sale widowiskowe – 30 miejsc na 100 użytkowników (widzów),
 - dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej.
- 2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku - 2 stanowiska;

ROZDZIAŁ 6

Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 17. 1 W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia – istniejące ujęcie we wsi Bukowiec i wodociąg doprowadzający ze stacji wodę do projektowanej sieci wodociągowej na terenie osiedla;
- 2) lokalizację przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie przestrzeni dróg/ulicy publicznych;
- 3) dopuszcza się przebiegi wodociągów poza liniami rozgraniczającymi ulic, w granicach terenów usługowych oznaczonych na rysunku planu symbolem U i Um, przy zapewnieniu warunków dla eksploatacji sieci przez odpowiednie regulacje prawne;

2. Przy rozbudowie wodociągów należy uwzględnić wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych.

§ 18. 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 lub oczyszczalni w Kraszewie gm. Andrespol,
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic (dróg) publicznych, w granicach terenów mieszkaniowych (MN) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków a w granicach terenów usługowych (Um i U) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków i kanałów sanitarnych, przy zapewnieniu warunków dla eksploatacji sieci przez odpowiednie regulacje prawne;
- 3) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza stosowania zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości oraz biologicznych oczyszczalni przydomowych (przyobiektowych). W przypadku zastosowania przydomowych oczyszczalni biologicznych odstępuje się od obowiązku przyłączenia do sieci kanalizacyjnej.

§ 19. 1 Dla całego obszaru plan ustala powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych lub odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników otwartych lokalizowanych w granicach działki, do której inwestor ma tytuł prawny.

2. Wody opadowa z szczelnie utwardzonych powierzchni i miejsc parkingowych lokalizowanych jako funkcja uzupełniająca przy obiektach usługowych należy odprowadzać do bezodpływowych zbiorników otwartych z obowiązkiem zagospodarowania wód we własnym zakresie.

§ 20. 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.
 - 2.** Plan ustala lokalizowanie stacji transformatorowych wewnętrznych dla zaopatrzenia w energię elektryczną nowej zabudowy w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1E, 2E.
 - 3.** Plan dopuszcza lokalizację stacji trafo słupowych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 21. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych np: gazem przewodowym, energią elektryczną, olejem opałowym niskosiarkowym, bądź innymi ekologicznymi nośnikami energii.

§ 22. 1 Plan ustala zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci niskiego ciśnienia.

2. Plan ustala podłączenie odbiorców do sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg, przy czym sieć należy projektować przy linii rozgraniczającej poza pasem drogowym.

3. Plan ustala budowę i rozbudowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Zakład Gazowniczy.

4. Plan ustala odległości podstawowe gazociągów od obiektów terenowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi, określającymi warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 23.1. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej.

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, głównie w terenach oznaczonych symbolem U i Um.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 24. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości **30%**.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brójce.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Brójce

Załączniki do uchwały:

- załącznik nr 1 - część graficzna - rysunek planu
- załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu
- załącznik nr 3 - zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i zasady ich finansowania