

Uchwała Nr XXIII/37/96.
Rady Miejskiej w Brzezinach
z dnia 31 maja 1996r.
w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta
Brzeziny

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Jednolity tekst Dz.U. z 1996r Nr 13 poz.74) oraz art.8 ust.1, art.10 ust.1 pkt 1-9, art.10 ust.3, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz. 415) Rada Miejska w Brzezinach uchwala co następuje:

§ 1

1. W miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny zatwierdzonym uchwałą Nr 3 Rady Miejskiej w Brzezinach z dnia 25 lutego 1994 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Brzeziny (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego z 1994r nr 4 poz.50 z późn. zm.) wprowadza się zmiany dotyczące terenów oznaczonych w planie dotychczas obowiązującym, symbolami C44MNp i F18R,MR (fragment).

2. Zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny ustala się przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania terenów, które zawiera § 2 niniejszej Uchwały.

§ 2

1. Przeznaczenie w/g rodzajów funkcji zagospodarowania przestrzennego oraz warunki zagospodarowania, dotyczące wyodrębnionych terenów.

1) Określenie funkcji zagospodarowania przestrzennego ustalonych dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

- a) Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem "MR",
przeznaczone do utrzymania istniejącej oraz realizowania projektowanej zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwie rolnym w skład której wchodzi budynek mieszkalny, budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego, z niezbędną do funkcjonowania tych budynków infrastrukturą techniczną w tym lokalnymi ujęciami wody dla potrzeb rolnictwa.
- b) Tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolem "MN",
przeznaczone do utrzymania istniejącej oraz realizacji projektowanej zabudowy jednorodzinnej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami, oraz terenami komunikacji wewnętrznej, zieleni, łącznie z infrastrukturą techniczną.
- c) Tereny usług, oznaczone symbolem "U",
przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych budynków użyteczności publicznej, w których świadczone są usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne, ograniczone do usług konsumpcji indywidualnej i zbiorowej (zaspakajające bezpośrednio potrzeby fizyczne i psychiczne człowieka, jak: usługi nauki, oświaty, handlu, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury fizycznej, turystyki i wypoczynku, usługi osobiste) oraz nieuciążliwe usługi produkcyjne, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej, zieleni, łącznie z infrastrukturą techniczną.
- d) Tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową, oznaczone symbolem "MRj",

przeznaczone do utrzymania istniejącej oraz realizacji projektowanej:

- zabudowy zagrodowej o formule określonej dla symbolu MR, z ograniczaniem zasięgu uciążliwości budynków i urządzeń służących przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych, do granic własności,
- zabudowy mieszkaniowej o formule określonej dla symbolu MN w formie:
 - przekształcania istniejącej zabudowy zagrodowej poprzez likwidację funkcji produkcji rolniczej,
 - nowej zabudowy w enklawach pomiędzy istniejącą zabudową zagrodową,
- zabudowy usługowej o formule określonej dla symbolu U.

f) Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem "MNp",

przeznaczone do utrzymania istniejącej oraz realizacji projektowanej zabudowy mieszkaniowej o formule określonej dla symbolu MN, oraz zabudowy usługowej o formule określonej dla symbolu U w formie działek budowlanych mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych lub usługowych.

g) Tereny komunikacji, oznaczone symbolem "K",

przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg i ulic określonych liniami rozgraniczającymi pas drogowy. Drogi stanowią wzajemnie powiązany układ funkcjonalny obejmujący:

- ulicę zbiorczą tranzytową o symbolu "KZt",
- ulicę zbiorczą obszarową o symbolu "KZo",
- ulicę lokalną o symbolu "KI",
- ulicę dojazdową o symbolu "KD".

2) Określenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzania terenu.

a) Linia zabudowy ustalona - to linia w której obowiązkowo winny być umieszczone elementy elewacji budynków lub ich części bez jej przekraczania.

b) Linia zabudowy nieprzekraczalna - to linia w której mogą być umieszczone elementy elewacji budynków lub ich części bez jej przekraczania.

3) Tereny o różnych funkcjach - zasady i warunki zagospodarowania.

C48 MNp.

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Dostępność komunikacyjna działki nr 2557/2 i 2556/1 od ulicy Modrzewskiego, pozostałych z ul. Sienkiewicza. Realizacja obiektów usługowych wymaga urządzenia zatok postojowych od strony ulic zapewniających dostępność komunikacyjną, poza podstawowymi pasami ruchu.

Linia zabudowy ustalona dla budynków od strony ulicy Sienkiewicza określona odległością elewacji frontowej budynku mieszkalnego na działce nr 2559/5 od osi jezdni.

Wysokość budynków od 2 do 3 kondygnacji. Zabudowa zwarta z możliwością zastosowania bram przejazdowych.

Obszar nadzoru konserwatorskiego. Realizacja zagospodarowania podlega rygorom nadzoru określonym przepisami szczególnymi.

Budynki mieszkalne realizowane w linii zabudowy od strony ulicy Sienkiewicza i Modrzewskiego wymagają skutecznego zabezpieczenia przed hałasem komunikacyjnym.

C49 KZo.

Tereny komunikacji.

Poszerzenie pasa drogowego ulicy zbiorczej obszarowej (ul. Sienkiewicza) w obrębie skrzyżowania z ulicą Modrzewskiego. Punkty graniczne północno-wschodniej granicy terenu określają:

- przecięcie linii elewacji wschodniej istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 2557/2 z istniejącą linią rozgraniczającą ulicy Sienkiewicza,
- pprzecięcie linii elewacji zachodniej w/w budynku mieszkalnego z linią zabudowy.

F61 MRj.

Tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową.
 Nieprzekraczalna linia zabudowy odległa od projektowanej linii rozgraniczającej ulicy o symbolu F62KD o 6m.
 Północna linia terenu w odległości 70m od projektowanej linii rozgraniczającej ulicy o symbolu F62KD.
 Obszar znalezisk archeologicznych podlega rygorom ochrony określonym przepisami szczególnymi.

F62 KD.

Tereny komunikacji. Ulica dojazdowa.
 Szerokość pasa drogowego ulicy - 12m. Północna linia rozgraniczająca ulicy w istniejącej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia. Jezdnia szerokości 5m.
 Program zagospodarowania pasa drogowego winien uwzględniać conajmniej sieci: elektroenergetyczną nn, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną oraz pas komunikacji pieszej po stronie północnej.

2. Zasady i warunki podziałów terenu na działki budowlane

1) W terenach oznaczonych symbolem MNp:

- a) działki budowlane zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o minimalnej powierzchni 150m², maksymalnej 1000m²,
- b) graniczna wielkość działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją produkcyjno-usługową od 150m² do 2000m²,

- c) wielkość i kształt działek istniejącej zabudowy mieszkaniowej (usługowej, produkcyjnej) dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów przy zachowaniu wymogów przepisów szczególnych,
 - d) zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu w zakresie dokonania podziałów na działki budowlane,
 - e) oddzielenie działki budowlanej od nieruchomości wymaga zapewnienia dojazdu do pozostałej części,
 - f) minimalna szerokość fragmentu działki przeznaczonego w ramach działki budowlanej pod dojazd - 5m, (ustalenie dotyczy odpowiednio do wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- 2) W terenach oznaczonych symbolem MRj:
- a) działki budowlane zabudowy zagrodowej o powierzchni minimum 0.12ha,
 - b) działki budowlane zabudowy mieszkaniowej o minimalnej powierzchni 600m², maksymalnej 1200m²,
 - c) minimalna szerokość działki w linii rozgraniczającej ulicy 18m,
 - d) wielkości działek zabudowy usługowej (odpowiadającej symbolowi U) uzależnione od proponowanej formy zagospodarowania terenu niezbędnego do funkcjonowania obiektów,
 - e) zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu w zakresie dokonania podziałów na działki budowlane,
 - f) oddzielenie działki budowlanej od nieruchomości wymaga zapewnienia dojazdu do pozostałej części,
 - g) minimalna szerokość fragmentu działki przeznaczonego w ramach działki budowlanej pod dojazd - 5m, (ustalenie dotyczy odpowiednio do wydzielanych

dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

- 3) Przy dokonywaniu podziałów na działki budowlane należy uwzględnić w obrębie skrzyżowań dróg, trójkątne poszerzenie pasa drogowego o długościach boków równoległych do osi jezdni - równych co najmniej:
- a) 10m dla zkrzyżowań ulic zbiorczych lub lokalnej do zbiorczej,
 - b) 5m dla skrzyżowań ulic lokalnych lub dojazdowej z lokalną i dojazdowych.

4) Dopuszczalne jest odstępstwo od warunku określonego w pkt 6), uzasadnione warunkami technicznymi skrzyżowania, istniejącą zabudową w dobrym i średnim stanie technicznym oraz ochroną istniejących obiektów budowlanych lub drzewostanu w trybie przepisów szczególnych.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1) Ustala się podstawowy program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmujący sieci i urządzenia:

- a) elektroenergetyczne,
- b) zaopatrzenia w wodę,
- c) odprowadzenia i oczyszcznia ścieków sanitarnych,
- d) telekomunikacyjne.

2) Dopuszczalna jest realizacja innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszej zmiany planu oraz interesów osób trzecich.

3) Realizacja sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów dopuszczalna jest:

- a) w ramach pasów drogowych ulic na całym obszarze zmiany planu,

- b) w ramach pasów przyulicznych o granicach określonych liniami zabudowy (minimalną odległością budynków) i linią rozgraniczającą dróg.
- 4) Zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej.
- 5) Odprowadzenie ścieków z obszaru zmiany planu do systemu snitarnej kanalizacji miejskiej.
- 6) Odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowe oraz do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej położonych poza obszarami zmiany planu.
- 7) Utylizacja odpadów komunalnych w oparciu o indywidualne zbiorniki (kontenery) z wywozem na miejskie wysypisko śmieci.
4. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
- 1) Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych planem funkcji.
- 2) W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej.
- 3) W obszarach ochrony konserwatorskiej obowiązują rygory nadzoru określone przepisami szczególnymi.

§ 3

Zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny wprowadza się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego uchwaleniem zmiany planu, w wysokości:

- 30% dla terenów o symbolach C48MNp i F61 MRj,
- zero procent dla pozostałych terenów.

§ 4

1. Ustala się obowiązujący zakres rysunku nr 1 zmiany planu będącego załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały obejmujący:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- b) granice obszaru objętego planem.

2. Ustala się obowiązujący zakres rysunku nr 2 zmiany planu będącego załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały obejmujący:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- b) granice obszaru objętego planem,
- c) ustaloną linię zabudowy.

§ 5

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

lek. med. Andrzej Kułka