

MIROSLAW WIŚNIEWSKI - URBANISTYKA I ARCHITEKTURA SP. Z O.O.
Pracownia Projektowa - ul. Żeromskiego 10, 90-710 Łódź, tel: 042-630 31 21, 630 32 98, fax: 042-630 32 82

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
BRODY DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 1402/7, 1402/6, 1406/27,
113/3, 116/4, POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI BRODY**

PROJEKT PLANU

projektant: dr inż. arch. Mirosław Wiśniewski - uprawnienia urbanistyczne nr 836/89,
wpisany na listę Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie pod
numerem WA-231

współpraca: mgr inż. arch. Monika Bachmańska - Słowikowska
mgr inż. arch. Agnieszka Czyrznikowska
inż. Michał Szabelski
inż. Adrian Zieleniewicz

zawartość:

- projekt tekstu planu - projekt Uchwały Rady Gminy Brody,
- projekt rysunku planu - mapa w skali 1:1000 (załącznik do Uchwały).

Łódź, maj 2015 r.

UCHWAŁA NR

Rady Gminy w Brodach

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 1402/7, 1402/6, 1406/27, 113/3, 116/4, położonych w miejscowości Brody, z przeznaczeniem na cele budownictwa mieszkaniowego.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. - Dz. U. z 2013r. poz. 594, z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. - Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brody uchwalonego uchwałą nr XXXX/258/2014 Rady Gminy w Brodach z dnia 31 stycznia 2014r. - Rada Gminy w Brodach uchwała co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1

1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru o powierzchni 0,4364 ha, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 1402/7, 1402/6, 1406/27, 113/3, 116/4, położonych w miejscowości Brody.

2. Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Rady Gminy w Brodach nr XXXVI/230/2013 z dnia 29 października 2013 r. – wyznaczają:

- zachodnia i północna granica działki o numerze ewidencyjnym 1402/7,
- północna i wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym 1402/6,
- linia przebiegająca przez działkę o numerze ewidencyjnym 113/3,
- północna i wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym 1406/27,
- północna i wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym 116/4
- oraz południowe granice działek o numerach ewidencyjnych 116/4, 1406/27, 113/3, 1402/6, 1402/7.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przeznaczenie działek o numerach ewidencyjnych 1402/7, 1402/6, 1406/27, 113/3, 116/4 położonych w Brodach na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz zieleni naturalnej.

§ 2

Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1. Załącznik Nr 1 do uchwały - rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brody

2. Rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:

1) Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Brodach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;

2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Brodach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3

1. Ustalenia zawarte w rysunku planu są integralnymi częściami ustaleń planu.

2. Załącznik Nr 1 do uchwały obejmuje:

- 1) ustalenia obowiązujące w zakresie:
 - a) granic obszaru objętego planem,
 - b) linii rozgraniczającej
 - c) numerów oraz symboli określających przeznaczenie terenów
 - d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 2) elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu:
 - a) przebieg istniejącej sieci telekomunikacyjnej
 - b) strefa skomplikowanych warunków gruntowych
- 3) oznaczenia informujące o ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr X/81/2009 Rady Gminy Brody z dnia 27 listopada 2009r.
 - a) linie rozgraniczające
 - b) numery oraz symbole określające przeznaczenie terenów

§ 4

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 2) **współczynnika intensywności zabudowy „i”** - należy rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach terenu którego dotyczy, do całej powierzchni tego terenu;
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym, lub różnych zasadach użytkowania i zagospodarowania, wyznaczone w rysunku planu,;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną w rysunku planu linię, określającą możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych oraz ich części podziemnych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii, z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię obiektów takich jak: schody zewnętrzne, tarasy, otwarte ganki, okapy dachów, daszki, wykusze, balkony, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdy dla wózków, przy czym wymienione elementy budynku mogą wykroczać poza tę linię nie więcej niż o 1,5m; w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona w rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, linia rozgraniczająca.
- 5) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub jego części mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej krawędzi innego przekrycia (kalenicy);

- 6) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, określony w § 1 ust. 2 uchwały, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **ogrodzeniach ażurowych** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przeszło stanowi maksimum 40% całej powierzchni przeszła;
- 8) **paliwach ekologicznych** - należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 9) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego akt prawa miejscowego; w szczególności - miejscowy plan
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego i prawomocne decyzje administracyjne;
- 12) **przyłączu** - należy przez to rozumieć odcinek rurociągu lub przewodu, z którego korzysta jeden lub kilku użytkowników, łączący sieć infrastruktury technicznej użytku powszechnego z przyłączanym obiektem lub obiektami;
- 13) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek będący integralną częścią planu, stanowiący załącznik Nr 1, określony w § 2, ust.1. niniejszej uchwały;
- 14) **studium** – należy przez to rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brody
- 15) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym:;
- a) poz. **1** – **cyfra (liczba)** – **oznacza numer terenu,**
- b) poz. **2** – **litera (litery)** – **oznacza podstawowe przeznaczenie terenu**
- 16) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Brody dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Brody, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 1402/7, 1402/6, 1406/27, 113/3, 116/4.
- 17) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie związane z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwe oddziaływanie na otoczenie nie przekracza granic terenu inwestycji, bez względu na aktualny stan zabudowy, zagospodarowania i użytkowania otaczających terenów;
- 18) **skomplikowanych warunkach gruntowych** - należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych.
- 19) **zanieczyszczeniu wizualnym** – należy przez to rozumieć sposób kształtowania zabudowy, elewacji, ogrodzeń, oraz lokalizacji reklam pomniejszający estetyczne walory krajobrazu naturalnego oraz kulturowego i mogący wywołać u obserwatora odczucie dysonansu z otoczeniem.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące obszaru objętego planem

§ 5

Dla obszaru objętego planem ustala się podział na - różne pod względem przeznaczenia lub zasad zagospodarowania – wyodrębnione w rysunku planu liniami rozgraniczającymi i ponumerowane tereny, który obejmuje:

1. Tereny ogólnego użytku, przeznaczone na cele rozwoju komunikacji, infrastruktury technicznej, w tym:

1) trzy tereny oznaczone symbolami **34zm.KDD**, **35zm.KDD** i **36zm.KDD**, przeznaczone na cele poszerzenia pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej, z przeznaczeniem uzupełniającym dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Tereny dla których plan wprowadza możliwość zabudowy lub zmianę sposobu użytkowania, w tym:

1) Dwa ponumerowane tereny, oznaczone symbolem MN – przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3. Tereny, dla których plan wprowadza zakaz zabudowy, w tym:

1) jeden teren, oznaczony symbolem ZN - przeznaczony na zieleń naturalną.

§ 6

Ustala się - jako zasadę ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wymóg ochrony obszaru objętego planem przed zanieczyszczeniem wizualnym określony poprzez szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, ogrodzeń, kolorystyki dachów i elewacji, oraz ograniczenia lokalizacji reklam.

§ 7

Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy i ochrony środowiska:

1) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej - obowiązek zaopatrywania w wodę, oraz odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, wyłącznie w formie zorganizowanej, w ramach systemu gminnego;

2) w zakresie gospodarki wodami deszczowymi - obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; w przypadku braku możliwości przyłączenia kanalizacji obowiązuje ograniczanie odpływu wód opadowych i roztopowych poprzez ich retencjonowanie i zagospodarowanie na miejscu;

3) w zakresie pozyskiwania energii cieplnej – obowiązuje zakaz jej pozyskiwania w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu ustalonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie usuwania odpadów - obowiązuje wymóg ich segregacji i usuwania w ramach komunalnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;

5) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

6) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed polami elektroenergetycznymi, obowiązuje spełnienie wymagań zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) W granicach terenów oznaczonych symbolem MN i numerami **1 - 2** obowiązuje zakaz

- przekraczania poziomu hałasu w środowisku, dopuszczalnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalonego w przepisach odrębnych;
- 8) w związku z występowaniem w obszarze objętym planem skomplikowanych warunków gruntowych obowiązuje wymóg wykonania pełnej dokumentacji geologiczno - inżynierskiej dla każdej zamierzonej inwestycji kubaturowej;
- 9) obowiązują następujące zasady ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem:
- a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - b) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
- 10) ustalenia planu nie ograniczają wymaganych prawem wodnym warunków wykonywania obowiązków administratorów rzeki lub cieków w zakresie ich utrzymania w należytych stanie.

§8

Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady i wymogi ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej - w skład którego wchodzi obszar objęty planem - obowiązują działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów, ustalone w *Uchwale Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XXXV/617/13 z dnia 23 września 2013r. dotyczącej wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej (Dz.U. Województwa Świętokrzyskiego z 1 października 2013r., poz. 3309)*:

2. W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej - w skład którego wchodzi obszar objęty planem - obowiązują zakazy, ustalone w *Uchwale Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XXXV/617/13 z dnia 23 września 2013r. dotyczącej wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej (Dz.U. Województwa Świętokrzyskiego z 1 października 2013r., poz. 3309)*;

3. *Dopuszcza się odstępstwo od zakazu znajdującego się w § 4 ust. 1 pkt 1. Uchwały Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XXXV/617/13 z dnia 23 września 2013r. dotyczącej wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej (Dz.U. Województwa Świętokrzyskiego z 1 października 2013r., poz. 3309), zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 2. w/w Uchwały Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego.*

4. Zaleca się nasadzenia gatunków drzewiastych należących do roślinności potencjalnej dla obszaru objętego planem, to jest: jodła, buk, sosna, modrzew polski, jesion, wiąz, jawor, grab, świerk, cis, dąb, olsza, brzoza.

§ 9

Ustalenia dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa w zakresie zasad przygotowania i przeciwdziałania zagrożeniom wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym:

1) ustala się konieczność uwzględnienia w obszarze objętym planem wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi.

2) w związku z położeniem obszaru objętego planem w zasięgu scentralizowanego systemu alarmowego gminy Brody nie ustala się nowej lokalizacji syren elektrycznych służących w sytuacjach kryzysowych realizacji zadań w zakresie ostrzegania i alarmowania.

§ 10

Dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni, wynikających z przepisów ustawy Prawo wodne, oraz wymogów ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 7) zasad i warunków scalania nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych; obowiązuje zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.
- 8) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków.

jako niezwiązanych z charakterystyką i właściwościami terenu objętego planem.

§ 11

Obowiązujące w obszarze objętym planem zasady obsługi komunikacyjnej, zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej, oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

§ 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w ustawie są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów wobec których plan wprowadza możliwość zabudowy

§ 13

Dla terenów oznaczonych symbolem MN i numerami 1 - 2, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. W zakresie dotyczącym wykorzystania przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, służących obsłudze terenów mieszkalnych, zlokalizowanych w parterze budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może przekraczać 25% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §7, a ponadto ustala się:

- 1) zakaz stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych.

- 2) zakaz umieszczania, na elewacjach budynków, reklam i tablic informacyjnych których łączna powierzchnia przekracza 5% powierzchni tych elewacji;
- 3) zakaz lokalizowania, na ogrodzeniach działek, reklam i tablic informacyjnych o powierzchni przekraczającej 1 m² i wystających ponad górny poziom ogrodzenia;
- 4) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych w ilości większej niż jedna reklama bądź tablica w obrębie jednej posesji;
- 5) zakaz lokalizowania jakichkolwiek reklam i tablic informacyjnych mogących niekorzystnie wpływać na standard funkcjonowania terenów (np. reklam i tablic informacyjnych przysłaniających otwory okienne budynków, reklam z wykorzystaniem pulsującego oświetlenia itp.);
- 6) zakaz lokalizowania reklam na dachach budynków;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,2 m.;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń innych niż ażurowe - o przesłach kutyh, drewnianych lub wykonanych z siatki
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń, w których część pełna (nieażurowa) jest wyższa niż 0,6 m od poziomu terenu;
- 10) obowiązek realizacji ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt.
- 11) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych oraz innych w rażący sposób niezharmonizowanych z otoczeniem;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska oraz ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8, oraz zasady ochrony zawarte w przepisach odrębnych.

4. W zakresie zasad obsługi, oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji, obowiązuje:

1) obsługa komunikacyjna – poprzez projektowane zjazdy:

dla terenu **1.MN** - z ul. Południowej i ul. Słonecznej;

dla terenu **2.MN** - z ul. Na Stoku;

2) zapewnienie: 2 stanowisk parkingowych na jeden dom mieszkalny jednorodzinny; 2 stanowisk parkingowych na jeden obiekt usługowy lecz nie mniej niż jedno stanowisko na każde 25m² powierzchni użytkowej usługowej. W przypadku lokalizacji usług - miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla funkcji mieszkaniowej i usługowej.

5. W zakresie zasad obsługi, oraz sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej, obowiązuje:

1) Zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej; zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych.

2) Wymóg odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej.

3) Wymóg odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, jeśli warunki terenowe i gruntowo-wodne na to pozwalają, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi;

4) Zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci napowietrzno-kablowej niskiego napięcia 0,4/0,23 kV. Bezpośredni przesył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia.

5) Zaopatrzenie w energię do celów grzewczych - z istniejącej sieci lub z lokalnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania paliw ekologicznych, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy, węgiel nisko-

siarkowy, biomasa i inne), których eksploatacja spełni środowiskowe standardy jakości powietrza, ustalone w przepisach odrębnych. Ustala się możliwość zaopatrywania w energię ciepłą pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;

6) W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- a) obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic
- b) bezpośrednią obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

6. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do drogi oraz do granic przyległych nieruchomości ustala się:

- 1) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do nieprzekraczalnych linii zabudowy, naniesionych na rysunku planu
- 2) możliwość budowy jednego odrębnego budynku parterowego, o funkcji garażowej (max 3 stanowiska postojowe), gospodarczej lub garażowo – gospodarczej w obrębie jednej posesji.

7. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek pozostawienia przynajmniej 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej.
- 2) współczynnik intensywności zabudowy „i” od 0,3 do 0,4

8. W zakresie zasad dotyczących kształtowania zabudowy - ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania wyodrębnionych obiektów handlowych i usługowych;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkalnej szeregowej i bliźniaczej;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 10m (maksymalnie 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe)
- 4) zakaz podpiwniczania budynków
- 5) maksymalna wysokość budynku garażowego (gospodarczego) nie może przekroczyć 6m do kalenicy dachu, a maksymalna szerokość frontu – 10m.

9. W zakresie formy i pokrycia dachów, oraz kolorystyki obiektów budowlanych – ustala się:

- 1) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkalnych i gospodarczych materiałów innych, niż tynk w jasnych kolorach pastelowych - lub w naturalnych odcieniach kolorów ziemi - oraz kamień, drewno, cegła klinkierowa
- 2) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów (w jednym kolorze każdy);
- 3) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych;
- 4) zakaz stosowania dachów o nachyleniu połąci innym niż 20° – 45°. Dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połąci
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż naturalne kolory materiałów ceramicznych (odcienie od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu) lub kolor grafitu.

10. Stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu, w wyniku uchwalenia planu, wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się w wysokości 15%.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów przeznaczonych pod zielen naturalną

§ 14

Dla terenu oznaczonego symbolem **ZN** i numerem **1**, obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. W zakresie dotyczącym wykorzystania przeznaczenia terenu:
1) przeznaczenie podstawowe - na cele zieleni naturalnej;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

- a) rolnictwo - uprawy polowe, sady,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym niezbędne elementy zagospodarowania związane z retencją wód.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych;
2) zakaz lokalizowania jakichkolwiek reklam i tablic informacyjnych;
3) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,2 m;
4) zakaz stosowania ogrodzeń innych niż ażurowe - o przesłach kutyh, drewnianych lub wykonanych z siatki;
5) obowiązek realizacji ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt.
6) zakaz stosowania ogrodzeń, w których część pełna (nieażurowa) jest wyższa niż 0,6 m od poziomu terenu;
7) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych oraz innych w rażący sposób niezharmonizowanych z otoczeniem;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska oraz ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8, zasady ochrony zawarte w przepisach odrębnych oraz:
1) obowiązek pełnego zachowanie i ochrony istniejącego, naturalnego ukształtowania terenu.

4. Brak ustaleń w zakresie zasad obsługi, oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji.

5. Brak ustaleń w zakresie zasad obsługi, oraz sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej.

6. Brak ustaleń w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do drogi oraz do granic przyległych nieruchomości.

7. Brak ustaleń w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu.

8. Brak ustaleń w zakresie zasad dotyczących kształtowania zabudowy.

9. Brak ustaleń w zakresie formy i pokrycia dachów, oraz kolorystyki obiektów budowlanych

10. Wobec braku wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu **ZN** nie określa się.

Rozdział 5
Ustalenia końcowe

§ 15

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Brodach