

**Uchwała Nr 299/XXXII/14**  
**Rady Gminy Brzeziny**  
**z dnia 09 kwietnia 2014 r.**

w sprawie

**„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jamnice”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2013r., poz. 1205 z późn. zm.)

**Rada Gminy Brzeziny**

uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jamnice” - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunku planu wykonanego na mapie zasadniczej w skali 1:1000, będącego integralną częścią planu - stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Zgodnie z uchwałą Nr 49/VIII/07 Rady Gminy Brzeziny z dnia 28 czerwca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jamnice” - plan obejmuje obszar położony w miejscowości Jamnice, który został określony szczegółowo na załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Granice obszaru objętego „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jamnice” pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale, o której mowa w ust. 2 i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

**§ 2**

Ileokroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu, odnoszące się do obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2.
2. Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.
4. Działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
5. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie.
6. Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczeń, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, wg proporcji ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały.
7. Usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice terenu działki budowlanej oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

8. Wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni rzutów wszystkich budynków na danej działce budowlanej w zewnętrznym ich obrysie do powierzchni tej działki.
9. Powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt niezabudowany i nieutwardzony, przeznaczony do zagospodarowania zielenią.

### § 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN 1, MN 2, MN 3, MN 4, MN 5, MN 6, MN 7, MN 8, MN 9, MN 10, MN 11, MN 12, MN 13** oraz **MN 14**,
  - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U 1**,
  - 3) tereny sportu i rekreacji - oznaczone na rysunku planu symbolami: **US 1, US 2 i US 3**,
  - 4) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP 1, ZP 2** oraz **ZP 3**,
  - 5) teren lasów - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**,
  - 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**,
  - 7) tereny dróg publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD 1, KD 2, KD 3, KD 4, KD 5, KD 6, KD 7, KD 8, KD 9, KD 10, KD 11, KD 12, KD 13, KD 14** oraz **KD 15**,
  - 8) teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW 1**,
  - 9) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 10) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 11) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 13) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
  - 14) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
  - 15) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
  - 16) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 17) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 18) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Plan nie ustala:
  - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,  
z uwagi na nie występowanie ww. zagadnień na terenie będącym przedmiotem planu.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki ich stosowania.
4. Liczby występujące (na rysunku planu oraz w dalszej części uchwały) po symbolach terenów, o których mowa w ust. 1, mają jedynie znaczenie porządkowe.
5. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1-8 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

### § 4

Na całym obszarze objętym planem ustala się zakazy:

- 1) Lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej, których oddziaływanie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem,

że lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

- 2) Wprowadzenia zanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
- 3) Lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości 50m nad poziomem terenu i wyższych.
- 4) Lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

## § 5

Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące obowiązki:

- 1) uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ich zarządcami,
- 2) rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa i w uzgodnieniu z zarządcami infrastruktury technicznej,
- 3) uzyskania stosownych zgód, wynikających z przepisów odrębnych, w przypadku gdy projektowany budynek miałby zostać zlokalizowany w odległości mniejszej niż 12 m od granicy lasu,
- 4) ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi,
- 5) prowadzenia prac budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ,
- 6) podczyszczania ścieków opadowych lub roztopowych w separatorach przed ich odprowadzeniem do odbiornika,
- 7) wywóz nadmiaru mas ziemnych powstałych w trakcie prowadzenia robót ziemnych w miejsce wskazane przez Wójta Gminy Brzeziny,
- 8) uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemnych naruszających strukturę gruntu,
- 9) zgłoszenia Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków wszelkich znalezisk posiadających znamiona zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych oraz zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć.

## § 6

Do czasu zainwestowania terenów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1-8, według zasad ustalonych w niniejszej uchwale ustala się możliwość jego tymczasowego użytkowania w dotychczasowy sposób.

## **Rozdział II** **Ustalenia szczegółowe**

### § 7

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN 1, MN 2, MN 3, MN 4, MN 5, MN 6, MN 7, MN 8, MN 9, MN 10, MN 11, MN 12, MN 13** oraz **MN 14**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy dla projektowanych budynków, wyznaczoną na rysunku planu, z zastrzeżeniem, że:
    - a) dla projektowanych budynków gospodarczych i garażowych obowiązująca linia zabudowy winna być rozumiana jako nieprzekraczalna linia zabudowy,

- b) na działkach budowlanych narożnych stycznych do dwóch układów drogowych budynki mieszkalne mogą być sytuowane w jednej z dwóch wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości maksymalnie **0,3**,
  - 3) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż **25%** działki budowlanej,
  - 4) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi **10 m**,
  - 5) maksymalną wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi **6 m**,
  - 6) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków mieszkalnych - **dwie** kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - 7) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - **jedna** kondygnacja,
  - 8) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych (od strony drogi), która wynosi odpowiednio od min **8 m** do max **20 m** – w zależności od szerokości frontu działki budowlanej,
  - 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych (od strony drogi), która wynosi **9 m**,
  - 10) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od **25°** do **45°**, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
  - 11) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
  - 12) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w odległości **1,5 m** od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - 13) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zabudowy, odpowiednio:
    - a) z istniejącej drogi gminnej, projektowanej do poszerzenia w pasie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD 15**,
    - b) z projektowanych dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD 2** oraz **KD 14**,
    - c) z projektowanych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD 1, KD 3, KD 4, KD 6, KD 7, KD 8, KD 9, KD 10, KD 11** oraz **KD 12**,
    - d) z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW 1**,
  - 14) obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanych inwestycji na terenie własnym działki - min. **2** stanowiska postojowe na jedno mieszkanie, z zachowaniem wymaganych prawem odległości zgrupowania miejsc postojowych od granicy działki sąsiedniej,
  - 15) obowiązek wyznaczenia na terenie własnym działki:
    - a) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków,
    - b) miejsc magazynowania odpadów,
    - c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynku,
  - 16) projektowane obiekty budowlane winny mieć walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do lokalnie występującej architektury i krajobrazu miejscowości Jamnice,
  - 17) ogrodzenie terenu w formie parkanów o wysokości maksymalnie **1,6 m**, co najmniej w dwóch trzecich – ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg,
  - 18) możliwość lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 na działkach budowlanych wyznaczonych na rysunku planu proponowanymi liniami docelowych granic działek z zastrzeżeniem pkt 19,
  - 19) dopuszcza się lokalizację projektowanej zabudowy na działkach budowlanych o innych parametrach niż wyznaczone na rysunku planu przy czym:

- a) działka budowlana musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
  - b) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż **800m<sup>2</sup>**,
  - c) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż **20 m**,
  - d) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego wynosić winien 90°, z zastrzeżeniem, iż w wyjątkowych sytuacjach, wynikających z aktualnej struktury własnościowej gruntów dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego powyżej kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, który nie może być mniejszy niż 80°,
- 20) w przypadku lokalizacji projektowanej zabudowy na działkach budowlanych o innych parametrach niż wyznaczone na rysunku planu nie obowiązują proponowane linie docelowych granic działek,
  - 21) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
  - 22) odprowadzenie ścieków bytowych i ewentualnie przemysłowych – do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
  - 23) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo), z obowiązkiem wywozu ścieków przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca unieszkodliwiania,
  - 24) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika, po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń,
  - 25) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
  - 26) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
  - 27) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
  - 28) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
  - 29) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
  - 30) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno), charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
  - 31) zagospodarowanie odpadów - w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 32) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji usług nieuciążliwych, wyłącznie wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego terenu, wg następujących zasad i proporcji:
    - 1) ustala się możliwość lokalizacji usług wyłącznie nieuciążliwych, uzupełniających przeznaczenie podstawowe terenu takich jak: gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, naprawę RTV i AGD, zegarmistrzostwo, drobny handel osiedlowy, itp.,
    - 2) ustala się, że funkcja usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej każdego z budynków projektowanych na działce,
    - 3) w przypadku lokalizowania na terenie działki funkcji usługowych ustala się obowiązek wyznaczenia minimum 2 miejsc postojowych na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
  4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
    - 1) możliwość lokalizowania obiektów plenerowych uzupełniających przeznaczenie podstawowe, takich jak: kort tenisowy, plac zabaw, itp.,

- 2) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu, tablic i urządzeń reklamowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Ustala się, iż obiekty budowlane, o których mowa w ust. 4, winny nawiązywać standardem jakościowym i architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego, winny być wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu oraz nie mogą przewyższać obiektów realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów zielenią urządzoną oraz lokalizacji dróg wewnętrznych nieustalonych na rysunku planu, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż 5m.

## § 8

1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U 1**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) możliwość lokalizacji - w ramach przeznaczenia podstawowego – usług nieuciążliwych, realizowanych wyłącznie dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy dla projektowanych budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości maksymalnie **0,4**,
  - 4) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż **25%** działki budowlanej,
  - 5) maksymalną wysokość projektowanych budynków mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi **10 m**,
  - 6) maksymalną wysokość projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku, która wynosi **6 m**,
  - 7) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych - **dwie** kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - 8) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych - **jedna** kondygnacja,
  - 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno – usługowych (od strony drogi), która wynosi odpowiednio od **min 8 m** do **max 20 m** – w zależności od szerokości frontu działki budowlanej,
  - 10) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych samodzielnych budynków gospodarczych bądź garażowych (od strony drogi), która wynosi **9 m**,
  - 11) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych, usługowych bądź mieszkalno-usługowych z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od **25°** do **45°**, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
  - 12) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych z dachami płaskimi bądź jednospadowymi,
  - 13) możliwość sytuowania budynków gospodarczych bądź garażowych w odległości **1,5 m** od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - 14) obsługę komunikacyjną terenu przewidzianego w planie do zabudowy, odpowiednio:
    - a) z istniejącej drogi gminnej, projektowanej do poszerzenia w pasie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD 15**,
    - b) z projektowanego ciągu pieszo-jednego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD 5**,
  - 15) obowiązek zapewnienia wystarczającej, ilości miejsc postojowych dla potrzeb obsługi projektowanych inwestycji na terenie własnym działki - min. **2** stanowiska postojowe na jedno mieszkanie, z zachowaniem wymaganych prawem odległości zgrupowania miejsc postojowych od granicy działki sąsiedniej,

- 16) obowiązek zapewnienia dla lokalizowanej funkcji usługowej minimum 2 miejsc postojowych na terenie własnej działki na każde **30 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej usług,
- 17) obowiązek wyznaczenia na terenie własnej działki budowlanej:
  - a) dojeżdż i dojazdów do projektowanych budynków,
  - b) miejsc magazynowania odpadów,
  - c) terenów zieleni przydomowej służącej codziennej rekreacji i wypoczynku w przypadku lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
- 18) projektowane obiekty budowlane winny mieć walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do lokalnie występującej architektury i krajobrazu miejscowości Jamnice,
- 19) ogrodzenie terenu w formie parkanów o wysokości maksymalnie **1,6 m**, co najmniej w dwóch trzecich – ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg,
- 20) możliwość lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 na działkach budowlanych wyznaczonych na rysunku planu proponowanymi liniami docelowych granic działek z zastrzeżeniem pkt 21,
- 21) dopuszcza się lokalizację projektowanej zabudowy na działkach budowlanych o innych parametrach niż wyznaczone na rysunku planu przy czym:
  - a) działka budowlana musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
  - b) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż **800m<sup>2</sup>**,
  - c) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż **20 m**,
  - d) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego wynosić winien 90°, z zastrzeżeniem, iż w wyjątkowych sytuacjach, wynikających z aktualnej struktury własnościowej gruntów dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego powyżej kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, który nie może być mniejszy niż 80°,
- 22) w przypadku lokalizacji projektowanej zabudowy na działkach budowlanych o innych parametrach niż wyznaczone na rysunku planu nie obowiązują proponowane linie docelowych granic działek,
- 23) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
- 24) odprowadzenie ścieków bytowych i ewentualnie przemysłowych – do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
- 25) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo), z obowiązkiem wywozu ścieków przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca unieszkodliwiania,
- 26) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,
- 27) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
- 28) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
- 29) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
- 30) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
- 31) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
- 32) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno), charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,

- 33) zagospodarowanie odpadów - w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 34) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
    - 1) możliwość lokalizowania obiektów plenerowych uzupełniających przeznaczenie podstawowe, takich jak: kort tenisowy, plac zabaw, itp.,
    - 2) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu, tablic i urządzeń reklamowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
  4. Ustala się, iż obiekty budowlane, o których mowa w ust. 3, winny nawiązywać standardem jakościowym i architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego, winny być wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu oraz nie mogą przewyższać obiektów realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego.
  5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów zielenią urządzoną oraz lokalizacji dróg wewnętrznych nieustalonych na rysunku planu, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż 5m.

## § 9

1. Ustala się **tereny sportu i rekreacji** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **US 1, US2 i US 3**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) możliwość podziału terenu na działki budowlane w celu zaspokojenia indywidualnych potrzeb rekreacyjnych i wypoczynkowych,
  - 2) możliwość lokalizacji obiektów plenerowych, takich jak boiska o nawierzchni piaszczystej lub zielonej, plaże, itp.,
  - 3) możliwość realizacji budynków tylko i wyłącznie w celu zaspokojenia indywidualnych potrzeb rekreacyjnych i wypoczynkowych,
  - 4) zakaz lokalizacji budynków w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb rekreacyjnych i wypoczynkowych,
  - 5) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu,
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości maksymalnie **0,15**,
  - 7) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż **75%** działki budowlanej,
  - 8) maksymalną wysokość projektowanych budynków o funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku - **6 m**,
  - 9) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków o funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej - **jedna** kondygnacja,
  - 10) maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków o funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej (od strony drogi), która wynosi max **10m**,
  - 11) obowiązek sytuowania budynków z dachami stromymi, o symetrycznym nachyleniu połaci od **30°** do **45°**, pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne,
  - 12) obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych w planie do zainwestowania z projektowanej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD2** oraz z projektowanych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD12, KD13**,
  - 13) obowiązek wyznaczenia na terenie własnym działki budowlanej:
    - a) dojść i dojazdów,
    - b) miejsc magazynowania odpadów,
    - c) terenów zieleni służącej rekreacji i wypoczynku,
  - 14) projektowane obiekty budowlane winny mieć podwyższone walory estetyczne i architektoniczne, dostosowane do ich położenie w sąsiedztwie zbiornika wodnego,
  - 15) ogrodzenie terenu w formie parkanów o wysokości maksymalnie **1,4 m**, co najmniej w dwóch trzecich – ażurowe, wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg,



- 16) możliwość lokalizacji zabudowy, o której mowa w pkt. 3 na wyodrębnionych działkach o powierzchni minimum **500m<sup>2</sup>** każda, o szerokości frontu działki minimum **18** metrów każda oraz o kącie położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszącym **90°**, z zastrzeżeniem pkt 17,
  - 17) w wyjątkowych sytuacjach, wynikających z aktualnej struktury własnościowej gruntów dopuszcza się stosowanie odstępstw w zakresie ustalonego w pkt 16 kąta położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego, z zastrzeżeniem, iż kąt nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż **80°**,
  - 18) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze wody, na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
  - 19) odprowadzenie ścieków bytowych – do gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
  - 20) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo), z obowiązkiem wywozu ścieków przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca unieszkodliwiania,
  - 21) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,
  - 22) dopuszcza się rozproszanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych po terenie działki budowlanej, pod warunkiem, iż wody opadowe lub roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
  - 23) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącze energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci energetycznej,
  - 24) wymóg wyposażenia terenu w sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu,
  - 25) obowiązek dostosowania – na etapie projektu budowlanego - parametrów technicznych sieci i urządzeń do możliwości obsługi wszystkich projektowanych obiektów,
  - 26) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno), charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
  - 27) zagospodarowanie odpadów - w sposób zorganizowany (magazynowanie w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i ich wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 28) obowiązują standardy akustyczne, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
    - 2) możliwość lokalizowania obiektów plenerowych uzupełniających przeznaczenie podstawowe, takich jak: kort tenisowy, plac zabaw, itp.,
    - 3) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, wiat i altan dla potrzeb przeznaczenia podstawowego terenu, tablic i urządzeń reklamowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
  4. Ustala się, iż obiekty budowlane, o których mowa w ust. 3, winny nawiązywać standardem jakościowym i architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego, winny być wykonane z materiałów podnoszących wartość estetyczną terenu oraz nie mogą przewyższać obiektów realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego.
  5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów zielenią urządzoną oraz lokalizacji dróg wewnętrznych nieustalonych na rysunku planu, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż 5m.

## § 10

1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP 1, ZP 2** oraz **ZP 3**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się możliwość przeprowadzenia regulacji istniejących rowów, po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,
- 2) utrzymuje się istniejący drzewostan, za wyjątkiem niezbędnych wycinek pielęgnacyjnych,
- 3) teren należy zagospodarować zgodnie ze sztuką urządzania zieleni,
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, stawów i innych urządzeń wodnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP 3** dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów plenerowych, takich jak boiska o nawierzchni piaszczystej lub zielonej, plaże, itp.

#### **§ 11**

1. Ustala się **teren lasów** - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) utrzymuje się funkcję lasu na terenie zalesionym oraz ustala się możliwość dolesień na terenach niezalesionych,
  - 2) obowiązują zasady gospodarowania lasem zapisane w ustawie o lasach,
  - 3) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych i niezbędnych dla potrzeb funkcjonowania lasu oraz sieci infrastruktury technicznej.

#### **§ 12**

1. Ustala się **teren wód powierzchniowych śródlądowych** – oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się możliwość przeprowadzenia regulacji rzeki Pokrzywnicy, po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń,
  - 2) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń wodnych, o których mowa w przepisach ustawy prawo wodne,
  - 3) sposób korzystania z wód – zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne,
  - 4) możliwość wykorzystania terenów – poza linią brzegu projektowanego zbiornika wodnego – na cele zieleni urządzonej oraz urządzenia plaż nadbrzeżnych.

#### **§ 13**

1. Ustala się **tereny dróg publicznych dojazdowych** - oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD 1, KD 3, KD 4, KD 6, KD 7, KD 8, KD 9, KD 10, KD 11, KD 12** oraz **KD 13**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość korytarza komunikacyjnego - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
  - 3) wprowadza się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci,
  - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

#### **§ 14**

1. Ustala się **tereny dróg publicznych lokalnych** - oznaczone na rysunku planu symbolami **KD 2** oraz **KD 14**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość korytarza komunikacyjnego – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- 2) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
  - 3) wprowadza się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci,
  - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

#### **§ 15**

1. Ustala się **teren drogi publicznej (ciągu pieszo-jezdnego)** - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD 5**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość korytarza komunikacyjnego – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
  - 3) wprowadza się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci,
  - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

#### **§ 16**

1. Ustala się **teren drogi publicznej zbiorczej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD 15** (częściowe poszerzenie istniejącego korytarza komunikacyjnego projektowanej drogi zbiorczej).
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość korytarza komunikacyjnego (częściowego poszerzenie istniejącego korytarza komunikacyjnego projektowanej drogi zbiorczej) - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
  - 3) wprowadza się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci,
  - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

#### **§ 17**

1. Ustala się **teren drogi wewnętrznej** - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW 1**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość korytarza komunikacyjnego – 6 m, z placem do zawracania na zakończeniu korytarza komunikacyjnego, wyznaczonym na rysunku planu,
  - 2) lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
  - 3) wprowadza się obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci,
  - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gminnej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącze kanalizacyjne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej, bądź do odbiornika po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń.
3. Rozmieszczenie poszczególnych elementów drogi, jak i jej parametry techniczne należy rozwiązać na etapie opracowania projektu budowlanego branży drogowej.

### **Rozdział III** **Ustalenia końcowe**

#### **§ 18**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

#### **§ 19**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w następujących wysokościach:

- 1) 10% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) 20% - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U**,
- 3) 20% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US**,
- 4) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 5) 0% - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 6) 0% - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**,
- 7) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD**,
- 8) 0% - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW**.

#### **§ 20**

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty leśne objęte planem, za zgodą Marszałka Województwa Wielkopolskiego, określone szczegółowo w dokumentacji dotyczącej przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

#### **§ 21**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeziny.

#### **§ 22**

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