

**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 828/1 I 829 POŁO-  
ŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI DZIURÓW.**

**PROJEKT PLANU**

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

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

*zawartość:*

- 1/ projekt tekstu planu - projekt Uchwały Rady Gminy Brody,
- 2/ 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 fragmentu działek o numerach ewidencyjnych 828/1 i 829, położonych w miejscowości Dziurów, z przeznaczeniem na cele zieleni naturalnej z dopuszczeniem funkcjonowania stawów rybnych i innych sztucznych zbiorników wodnych.**

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 2014 roku - 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 0,436 ha położonego w miejscowości Dziurów, obejmującego fragment działek o numerach ewidencyjnych 828/1 i 829.

2. Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Rady Gminy w Brodach nr XLIII/270/2014 z dnia 30 kwietnia 2014 r. – od północy wyznaczają granice działek o numerach ewidencyjnych 828/1 i 829, od zachodu granica działki o nr ewid. 829, od południa górna krawędź skarpy oraz od wschodu granica działki o nr ewid. 828/1.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przeznaczenie fragmentu działek o numerach ewidencyjnych 828/1 i 829 położonych w Dziurowie na cele zieleni naturalnej z dopuszczeniem funkcjonowania stawów rybnych i innych sztucznych zbiorników wodnych.

#### **§ 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 na 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 rozgraniczających,
  - c) numerów oraz symboli określających przeznaczenie terenów;
- 2) elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu:
  - a) tereny położone w strefie zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%
- 3) oznaczenia informujące o ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr X/81/2009 Rady Gminy Brody z dnia 27 listopada 2009r.:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego,
  - c) strefa złożonych warunków gruntowo – wodnych,
  - d) strefa zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%,
  - e) ścieżki rowerowe,
  - f) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
  - g) tereny zieleni naturalnej,
  - h) tereny wód powierzchniowych,
  - i) tereny zamknięte,
  - j) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
  - k) tereny dróg publicznych klas drogi zbiorczej,
  - l) granica opracowania planu;

### § 4

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym, lub różnych zasadach użytkowania i zagospodarowania, wyznaczone w rysunku planu;
- 3) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, określony w § 1 ust. 2 uchwały, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **ogrodzeniach ażurowych** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przeszło stanowi maksimum 40% całej powierzchni przeszła;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego akt prawa miejscowego; w szczególności - miejscowy plan;
- 6) **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 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego i prawomocne decyzje administracyjne;
- 8) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek będący integralną częścią planu, stanowiący załącznik Nr 1, określony w § 2, ust.1. niniejszej uchwały;
- 9) **studium** – należy przez to rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brody;
- 10) **sztuczny zbiornik wodny** - należy przez to rozumieć bezodpływowy zbiornik wodny pochodzenia antropogenicznego, typu: sadzawka, oczko wodne.

11) **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**;

12) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Brody dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Dziurów, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 828/1 i 829;

13) **zanieczyszczeniu wizualnym** – należy przez to rozumieć sposób kształtowania ogrodzeń, oraz lokalizacji reklam pomniejszający estetyczne walory krajobrazu naturalnego oraz kulturowego i mogący wywołać u obserwatora odczucie dysonansu z otoczeniem.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne dotycząc**

### **§ 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) jeden teren oznaczony symbolem **30zm.KDL** , przeznaczony na cele poszerzenia pasa drogowego drogi publicznej klasy lokalnej, z przeznaczeniem uzupełniającym dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1) jeden teren oznaczony symbolem **ZNs** i numerem **1**, przeznaczony na cele zieleni naturalnej oraz dla funkcjonowania stawów rybnych i innych sztucznych zbiorników wodnych.

### **§ 6**

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

### **§ 7**

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

1) w zakresie gospodarki wodami deszczowymi - obowiązek ograniczania odpływu wód opadowych i roztopowych poprzez ich retencjonowanie i zagospodarowanie na miejscu, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,

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

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

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

5) w zakresie zasad dotyczących zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - dla obszaru znajdującego się w zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1% obowiązuje nakaz zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, ponad to:

- a) obowiązek informowania inwestorów o potencjalnym zagrożeniu powodzią w wypisach i wyrysach z planu miejscowego;
- 6) obowiązują następujące zasady ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem:
  - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu określonych przepisami odrębnymi, z wyjątkiem prac realizowanych w ramach ustalonego w planie przeznaczenia,
  - b) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
- 7) 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 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 i warunków scalania nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych; obowiązuje zakaz wydzielania nowych działek budowlanych;
  - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 7) zasad w zakresie sposobu powiązania z systemami infrastruktury technicznej;
  - 8) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków;
  - 9) zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
  - 10) minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- jako niezwiązanych z charakterystyką i właściwościami terenu objętego planem.

### § 11

Obowiązujące w obszarze objętym planem zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

### § 12

Wobec braku wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu **1.ZNs** nie określa się.

## Rozdział 3

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów przeznaczonych na cele zieleni naturalnej oraz dla funkcjonowania stawów rybnych i innych sztucznych zbiorników wodnych.**

### § 13

**1.** Ustala się, jako podstawowe, przeznaczenie terenu - określonego symbolem **ZNs** i numerem **1** - na cele zieleni naturalnej oraz dla funkcjonowania stawów rybnych i innych sztucznych zbiorników wodnych.

**2.** W zakresie dotyczącym wykorzystania przeznaczenia terenu - określonego symbolem **ZNs** i numerem **1** - obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem,
- 2) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości 1,5 m od koryta rzeki Kamiennej;

### § 14

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska oraz ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego, dla terenu oznaczonego symbolem **ZNs** i numerem **1** - obowiązują ustalenia zawarte w §7, a ponadto ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania, na ogrodzeniach działek, reklam i tablic informacyjnych o powierzchni przekraczającej 1 m<sup>2</sup> i wystających ponad górny poziom ogrodzenia;
- 2) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych w ilości większej niż jedna reklama bądź tablica w obrębie jednej posesji;
- 3) zakaz lokalizowania jakichkolwiek reklam i tablic informacyjnych mogących niekorzystnie wpływać na standard funkcjonowania terenów (np. reklam z wykorzystaniem pulsującego oświetlenia itp.);
- 4) zakaz stosowania jakichkolwiek ogrodzeń z wyjątkiem ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 0,7 m – ażurowych wykonanych z żerdzi drewnianych.

5) obowiązek realizacji ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt.

#### **§ 15**

W zakresie zasad obsługi, oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji, terenu oznaczonego symbolem **ZNs** i numerem **1** – obowiązuje obsługa komunikacyjna realizowana z ulicy Północnej, klasy drogi lokalnej.

#### **§ 16**

W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **ZNs** i numerem **1** ustala się:

1) obowiązek pozostawienia przynajmniej 90,00% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,

#### **§ 17**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **ZNs** i numerem **1** oraz ograniczeń w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) wymóg realizacji stawów rybnych i innych sztucznych zbiorników wodnych z zachowaniem zgodności z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek zasilania stawu rybnego i innych sztucznych zbiorników wodnych wodami podsiąkowymi;
- 3) obowiązek zachowania odległości co najmniej 1,5 m pomiędzy górną krawędzią niecki stawu, a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego oraz dolną krawędzią podstawy skarpy;
- 4) nakaz uwzględniania oddziaływania okresowych wód wezbraniowych na projektowane zagospodarowanie;
- 5) nakaz wykonywania wykopów i nasypów ze skarpami o bezpiecznych kątach nachylenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązek stosowania materiałów naturalnych;
- 7) obowiązek kształtowania nieregularnej linii brzegowej;
- 8) zaleca się wprowadzenie na brzegach zbiorników wodnych roślinności wodnej i szuwarowej.

### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

#### **§ 18**

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

Przewodniczący

Rady Gminy w Brodach