Pracownia Urbanistyczna
Andrzej Bargieła

Uprawnienia urbanistyczne Nr 189/87

MIEJSCOWY OGÓLNY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY

POWIAT ŁÓDZKI WSCHODNI

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

Zmiana ustaleń planu
fragmenty wsi: Buczek, Eufeminów,
Poćwiardówka, Witkowice i Zalesie

4.

Adres ul. Kazimierczaka 9, 99-400 Łowicz Telefony: (0-601) 394543, (046) 8375614 FAX- (0-46) 8375614 Regon 750300709
NIP 834-105-72-58 Konto bankowe: KREDYT BANK PBI S.A. Oddział w Skierniewicach -15001689-236409-121680018704

Zarząd Gminy Brzeziny

MIEJSCOWY OGÓLNY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY

POWIAT ŁÓDZKI WSCHODNI

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

Zmiana ustaleń planu
fragmenty wsi: Buczek, Eufeminów,
Poćwiardówka, Witkowice i Zalesie

Organ sporządzający zmianę planu.

Przewodniczący Zarządu

.....Zbigniew Sokołowski

Zespół projektantów:

mgr inż. Andrzej Bargieła
projektant miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego
uprawnienia urbanistyczne
nr 189/87

.....

.....

Łowicz, październik 1999r.

Zawartość dokumentacji.

I. Uchwała w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy.

II. Prognoza skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze.

III. Dokumentacja planistyczna.

Uchwała X/56/99
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 14 października 1999r.
w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r Nr 13, poz.74, Nr 58, poz.261, Nr 106, poz.496 i Nr 132, poz.622, z 1997r. Nr 9, poz.43, Nr 106, poz.679, Nr 107 poz.686, Nr 113 poz.734 i Nr 123 poz. 775 oraz z 1998r. Nr155, poz. 1014 i Nr 162, poz.1126) oraz art.8 ust.1, art.10 ust.1 pkt 1-8, art. 10 ust. 3, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 i Nr 41, poz.412) Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:

§ 1

1. W miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny, zatwierdzonym Uchwałą Nr 66/XV/92 Rady Gminy Brzeziny z dnia 16 grudnia 1992r w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny (Dz.Urz. Województwa Skierniewickiego nr 21 poz.6 z późniejszymi zmianami) wprowadza się zmiany dotyczące obszarów położonych we wsiach: Buczek, Eufeminów, Poćwiardówka, Witkowice i Zalesie.

2. Zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny, ustala się przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania fragmentów terenów oznaczonych w planie dotychczas obowiązującymi symbolami: R, RL, B41MRj, B108MRj oraz całych terenów oznaczonych w planie dotychczas obowiązującymi symbolami: B47WWu, C13UH, C14RU, zawarte w § 2 niniejszej uchwały.

§ 2

1. Przeznaczenie terenów wg rodzajów funkcji zagospodarowania przestrzennego oraz warunki zagospodarowania dotyczące wyodrębnionych terenów.

1) Funkcje zagospodarowania przestrzennego ustalone dla obszaru objętego zmianą planu.

Ilekroć w niniejszej zmianie planu jest mowa o:
a)terenach rolnych, oznaczonych symbolem "R" - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do gospodarowania rolniczego w tym: obszary określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne, obszary zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa, torfowiska i oczka wodne, obszary pod urządzeniami melioracji wodnych, przeciwpowodziowymi, przeciwpożarowymi i ujęciami wodnymi dla potrzeb rolnictwa a także drogi polne, które w planie miejscowym nie zostały wyodrębnione jako tereny komunikacji,

b)terenach mieszkaniowych, oznaczonych symbolem "MN" - należy przez to rozumieć tereny 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)terenach usług, oznaczonych symbolem "U" - należy przez to rozumieć tereny 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 administracji, finansów, ubezpieczeń i bezpieczeństwa publicznego oznaczone symbolem - „UA", usługi nauki -"UN", oświaty -"UO", handlu -"UH", kultury - "UK", ochrony zdrowia i opieki społecznej -"UZ", kultury fizycznej -"US", turystyki i wypoczynku "UT", nieuciążliwe usługi komunalne - „UM") z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej, zieleni, łącznie z infrastrukturą techniczną,

d) terenach komunikacji, oznaczonych symbolem "K" - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg (ulic) określonych liniami rozgraniczającymi pas drogowy. Drogi (ulice) stanowią wzajemnie powiązany układ funkcjonalny obejmujący:

- drogi (ulice) układu podstawowego o klasach:
  - droga (ulica) główna - "KG"
  - droga (ulica) zbiorcza - "KZ"
  - droga (ulica) lokalna - "KL",
- ulice wewnętrznego zagospodarowania terenów budowlanych, z podziałem na:
  - ulica dojazdowa - "KD",
  - ulicę pieszo-jezdną (dojazd) - "KDX",
  - ciąg pieszy (dojście) - "KX",
- tereny komunikacji obsługi terenów otwartych:
  - dojazd gospodarczy - "KDg".

e) terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolem "MNp" - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do utrzymania istniejącej oraz realizacji projektowanej zabudowy dopuszczalnej dla terenów:
-mieszkaniowych o formule określonej dla symbolu „MN",
-usług o formule określonej dla symbolu „U",
w formie działek budowlanych: mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych lub usługowych,

f) terenach urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych symbolem „EE" - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych, głównych punktów zasilania, stacji transformatorowych oraz innych obiektów i urządzeń związanych bezpośrednio z zaopatrzeniem w energię elektryczną, z niezbędnymi obszarami dojść, dojazdów i ułożenia pętli sieci podziemnych.

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

Ilekroć w niniejszej zmianie planu jest, mowa o:

a)obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której obowiązkowo winny być umieszczone elementy ścienne elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania z zastrzeżeniem, że w terenach mieszkaniowych, linia ta dotyczy tylko budynków mieszkalnych, a dla pozostałych budynków jest linią nieprzekraczalną,
b)nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone elementy ścienne elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania,

c)stanie "istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu, na dzień zatwierdzenia niniejszej zmiany planu.

3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu.

a) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w § 2 ust.1. p.4, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
- punkty identyfikacyjne, zwymiarowane na rysunku zmiany planu, w stosunku do trwałych naniesień (wynikających z treści mapy zasadniczej lub ewidencyjnej),
- trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku zmiany planu.

W sytuacji wyczerpania powyższych warunków linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, należy identyfikować w oparciu o miary graficzne rysunku zmiany planu.

b) Istniejące budynki nie spełniające warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy, zawartych w § 2 ust.1 p.4 niniejszej zmiany planu, zachowuje się bez prawa odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.

c)Pojęcia i określenia nie zdefiniowane w niniejszej zmianie planu, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

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

5.16.MNp. - wieś Buczek

Przeznaczenie terenu - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- teren położony w obszarze Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich obowiązują w zakresie zagospodarowania, przepisy prawa miejscowego powołującego PARK,
- budynki mieszkalne wolno stojące, o wysokości do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 1,0m,
- minimalne nachylenie połaci dachowych 33%,
- linie zabudowy nieprzekraczalne wg zwymiarowania wskazanego rysunkiem zmiany planu,

- budynki gospodarcze (usługowe) parterowe, bez poddaszy użytkowych o maksymalnym wyniesieniu kalenicy nad poziom terenu - 4m,
- dopuszcza się realizację budynków przy granicy własności poszczególnych działek budowlanych.
- realizacja obiektów usługowych na poszczególnych działkach wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu lub parkingu wewnętrznego.

8.01.MNp. - wieś Eufeminów

Przeznaczenie terenu - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- teren położony w obszarze chronionego krajobrazu Mrogi i Mrożycy, w zagospodarowaniu działek budowlanych obowiązują przepisy prawa miejscowego ustalającego obszar chroniony,
- budynki mieszkalne wolno stojące, o wysokości do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 1,0m.,
- minimalne nachylenie połaci dachowych 33%,
- linie zabudowy nieprzekraczalne wg zwymiarowania wskazanego rysunkiem zmiany planu,
- budynki gospodarcze (usługowe) parterowe, bez poddaszy użytkowych o maksymalnym wyniesieniu kalenicy nad poziom terenu - 4m.,
- dopuszcza się realizację budynków przy granicy własności poszczególnych działek budowlanych.
- realizacja obiektów usługowych na poszczególnych działkach wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu lub parkingu wewnętrznego.

20.01.MNp. - wieś Poćwiardówka

Przeznaczenie terenu - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- teren położony w obszarze Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich obowiązują w zakresie zagospodarowania, przepisy prawa miejscowego powołującego PARK,
- budynki mieszkalne wolno stojące, o wysokości do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 1,0m.,
- minimalne nachylenie połaci dachowych 33%,
- linie zabudowy nieprzekraczalne wg zwymiarowania wskazanego rysunkiem zmiany planu,
- budynki gospodarcze parterowe, bez poddaszy użytkowych o maksymalnym wyniesieniu kalenicy nad poziom terenu - 4m.,
- dopuszcza się realizację budynków przy granicy własności poszczególnych działek budowlanych.

20.02.KL, EE.. - wieś Poćwiardówka

Przeznaczenie terenu - tereny komunikacji z urządzeniami elektroenergetycznymi.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- teren położony w obszarze Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich obowiązują w zakresie zagospodarowania, przepisy prawa miejscowego powołującego PARK,
- teren przeznaczony dla realizacji celów publicznych,

- teren pod poszerzenie drogi 013KG pełniącej funkcję ulicy lokalnej,
- w obszarze ustala się prawo realizacji nowej stacji transformatorowej.

29.04.U. - wieś Witkowice

Przeznaczenie terenu - Tereny usług.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się realizację budynków w granicach działki budowlanej,
- minimalna wielkość terenów zielonych - 30% powierzchni terenu,
- wysokość budynków usługowej do 2 kondygnacji,
- realizacja obiektów usługowych wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu lub parkingu wewnętrznego.

30.14.MNp. - wieś Zalesie

Przeznaczenie terenu - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- realizacja obiektów usługowych w ramach terenów mieszkaniowych wymaga określenia wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze i jego wykorzystanie.
- budynki mieszkalne wolno stojące, o wysokości do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 1,0m.,
- minimalne nachylenie połaci dachowych 33%,
- linie zabudowy nieprzekraczalne wg zwymiarowania wskazanego rysunkiem zmiany planu,
- budynki gospodarcze (usługowe) parterowe, bez poddaszy użytkowych o maksymalnym wyniesieniu kalenicy nad poziom terenu - 4m.,
- dopuszcza się realizację budynków przy granicy własności poszczególnych działek budowlanych.
- realizacja obiektów usługowych na poszczególnych działkach wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu lub parkingu wewnętrznego.
- z terenu utwardzonego powyżej 50 m^2. o nawierzchni nieprzepuszczalnej, odprowadzanie wód opadowych za pośrednictwem urządzeń absorbujących zanieczyszczenia,
- teren położony w obszarze chronionego krajobrazu Mrogi i Mrożycy, w zagospodarowaniu działek budowlanych obowiązują przepisy prawa miejscowego ustalającego obszar chroniony,
- teren spodziewanych znalezisk archeologicznych, realizacja zagospodarowania wymaga nadzoru archeologicznego na warunkach określonych przepisami szczególnymi.

30.16.MN. - wieś Zalesie

Przeznaczenie terenu - Tereny zabudowy mieszkaniowej.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- teren położony w obszarze chronionego krajobrazu Mrogi i Mrożycy, w zagospodarowaniu działek budowlanych obowiązują przepisy prawa miejscowego ustalającego obszar chroniony,
- budynki mieszkalne wolno stojące, o wysokości do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 1,0m.,

- minimalne nachylenie połaci dachowych 33%,
- linie zabudowy nieprzekraczalne wg zwymiarowania wskazanego rysunkiem zmiany planu,
- budynki gospodarcze parterowe, bez poddaszy użytkowych o maksymalnym wyniesieniu kalenicy nad poziom terenu - 4m.,
- dopuszcza się realizację budynków przy granicy własności poszczególnych działek budowlanych.

30.15.R. - wieś Zalesie

Przeznaczenie terenu - tereny rolne.
Zasady i warunki zagospodarowania:
- teren położony w obszarze chronionego krajobrazu Mrogi i Mrożycy, w zagospodarowaniu działek budowlanych obowiązują przepisy prawa miejscowego ustalającego obszar chroniony,
- zakaz realizacji budynków.
- dopuszcza się podział na działki gruntowe jako działki ogrodnicze na zapleczu działek budowlanych.

2. Zasady i warunki podziałów terenu na działki budowlane

1) W obszarach terenów budowlanych (nie przeznaczonych w niniejszej zmianie planów na cele rolne i leśne), obowiązują następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

a) działka budowlana jest nieruchomością gruntową lub działką gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi wynikające z ustaleń niniejszej zmianie planów oraz z ustaw szczególnych,

b) wielkość i kształt działek budowlanych, istniejącej zabudowy - winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu wymogów przepisów szczególnych,

c) wymagane jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu w zakresie dokonania podziałów na działki budowlane,

d) oddzielenie działki budowlanej od nieruchomości wymaga zapewnienia dojazdu do pozostałej części z drogi ogólnodostępnej,

e) fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd - winien posiadać szerokości minimum 5m, (ustalenie dotyczy odpowiednio do wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych).

2) W terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolem **„MNp" i „MRj"** obowiązuje:
a) wielkość działki budowlanej mieszkalnictwa jednorodzinnego dla zabudowy:
- wolnostojącej od 500 do 1000m^2,
- zbliźniaczonej od 400 do 700m^2,

b) działki gruntu nie spełniające powyższego warunku mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
c) dopuszcza się odstępstwo od norm powierzchniowych zawartych w p. „a" niniejszego rozdziału w terenach zabudowanych podlegających rygorom ochrony konserwatorskiej.

3) W pozostałych terenach budowlanych, wielkości działek budowlanych uzależnione od proponowanej formy zagospodarowania terenu niezbędnego do funkcjonowania obiektów,

4) Dopuszczalny jest podział nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w którym nowa granica działki geodezyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania określoną rysunkami zmiany planów przy zachowaniu przepisów szczególnych.

5) Przy wydzielaniu działek geodezyjnych przeznaczonych pod ulice lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania nawiązującego ulicę do miejskiej sieci ulic, o długości boków równoległych do osi jezdni - równych 5,0 m. Warunek nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi, ochroną drzewostanu.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1) Ustala się podstawowy program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmujący sieci i urządzenia:
a)elektroenergetyczne,
b)zaopatrzenia w wodę,
c)odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych,
d)telekomunikacyjne.

2) Dopuszczalne jest wyposażanie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do obsługi, wyłącznie poszczególnych terenów, 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 przydrogowych o granicach określonych liniami zabudowy (minimalną odległością budynków) i linią rozgraniczającą dróg, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszą zmianą planu,
c)w osiach istniejących sieci.

4) Zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów wiejskich.
Na terenach pozbawionych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę dopuszcza się realizację lokalnych ujęć, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

5) Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków sanitarnych:
a) przydomowymi oczyszczalniami ścieków (zlokalizowanymi w obrębie działki budowlanej) z wywozem osadów do najbliższej oczyszczalni ścieków lub szczelnymi zbiornikami indywidualnymi dla poszczególnych działek budowlanych z wywozem ścieków,
b) sieciami i oczyszczalniami ścieków sanitarnych, projektowanymi ustaleniami niniejszej zmiany planu oraz ustaleniami planu obowiązującego.

6) Odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowe:
- z terenów utwardzonych działek budowlanych, w tereny zielone działek budowlanych,
- z dróg, do rowów przydrogowych.

7) Utylizacja odpadów komunalnych, w oparciu o indywidualne zbiorniki (kontenery), z wywozem na wysypisko śmieci w Brzezinach.

8) Dla wszystkich terenów budowlanych przewiduje się budowę oraz ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych i gazowych zaopatrujących w energię elektryczną i gaz w miarę występującego zapotrzebowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych.

9) Realizacja obiektów usługowych na poszczególnych działkach, wymaga budowy zatoki postojowej, poza podstawowymi pasami ruchu drogi obsługującej lub parkingu wewnętrznego.

10) Dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:
- drogi (ulice) określone niniejszą zmianą planu i przylegające do poszczególnych terenów,
- drogi (ulice) nie wyodrębnione niniejszą zmianą planu (położone w granicach terenów lub do nich styczne) będące dojściami lub dojazdami, o ile ustalenia niniejszej zmiany planu, zawarte w § 2, ust.1, p.4 nie stanowią inaczej.

11) W obrębie terenów o symbolu "R" dopuszczalne jest wydzielanie ogólnodostępnych dróg wewnętrznych pełniących bezpośrednią obsługę tych terenów, według zapotrzebowania. Szerokość pasa drogowego takiej drogi, winna wynosić conajmniej 5m.

12) Dojścia lub dojazdy wydzielane w obrębie poszczególnych terenów budowlanych o symbolach "MRj", i "MNp" nie są w rozumieniu niniejszej zmiany planu, drogami publicznymi ani ogólnodostępnymi drogami wewnętrznymi.

4. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

1) Realizacja obiektów usługowych, w ramach terenów mieszkaniowych, wymaga określenia wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze i jego wykorzystanie.

2) Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej, zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji.

3) W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną, ustala się preferencje dla nie węglowych czynników, w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej.

4) W obszarach znalezisk archeologicznych (występowania stanowisk lub przypuszczalnego występowania znalezisk) obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych, dotyczących ochrony konserwatorskiej w tym:
- w obszarach przypuszczalnego występowania znalezisk archeologicznych, wymagany jest nadzór konserwatorski przy wykonywaniu prac ziemnych, związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- w obszarach występowania znalezisk archeologicznych, wymagany jest nadzór konserwatorski z sondażami, przy wykonywaniu prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu.

5) Tereny położone we wsi Buczek i Poćwiardówka położone są w obszarze "Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich", w zagospodarowaniu terenu obowiązują następujące zasady i warunki:
- wprowadzanie zmian stosunków wodnych, a także dokonywania zabudowy technicznej (z wyjątkiem retencji wód) rzek i strumieni bez stosownych uzgodnień,
- deformacji naturalnych form geomorfologicznych (wąwozów, parowów i innych,
- eksploatacji i przetwórstwa kopalin na skalę przemysłową,
- preferowanie funkcji społecznych, kulturowych, krajobrazowych, dydaktycznych i naukowych,
- ochronę czystości wód, strumieni i źródlisk,
- zachowanie naturalnych fragmentów szaty roślinnej, przede wszystkim leśnej i mokradłowej wraz z istniejącymi i projektowanymi rezerwatami przyrody, zespołami przyrodniczo-krajobrazowymi i stanowiskami rzadkich oraz chronionych gatunków roślin i zwierząt,
- ochrona krajobrazu, różnorodnych form geomorfologicznych, a zwłaszcza ich wartości estetycznych i walorów krajobrazowych,
- podnoszenie walorów krajobrazu metodami przyrodniczymi poprzez dolesienia, retencję wód i inne,
- ochrona terenu Parku przed nadmiernym zurbanizowaniem.

6) Tereny położone we wsi Eufeminów i Zalesie położone są w obszarze chronionego krajobrazu Mrogi i Mrożycy, w zagospodarowaniu terenu obowiązują następujące zasady i warunki:
- lokalizowania i budowy obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- lokalizowania, budowy i rozbudowy obiektów naruszających walory krajobrazowe środowiska,
- osuszania torfowisk, mokradeł i oczek wodnych na gruntach ornych, leśnych i nieużytkach,
- lokalizowania obiektów i urządzeń o charakterze turystyczno-wypoczynkowym za wyjątkiem kąpielisk, przystani, pomostów i hangarów na sprzęt wodny w odległości mniejszej niż 60m od linii brzegowej wód powierzchniowych,
- lokalizowania urządzeń o charakterze turystyczno-wypoczynkowym za wyjątkiem parkingów na terenach leśnych oraz w odległości mniejszej niż 60m od granicy lasu,
- ochrony gruntów rolnych i leśnych, podejmowanie działań w kierunku zwiększania lesistości ze szczególnym uwzględnieniem: obszarów wododziałowych, obszarów wzdłuż brzegów rzek, nieużytków i terenów zdegradowanych,

- wprowadzanie i ochronę zadrzewień ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień przydrożnych i śródpolnych,
- ochrony obiektów zabytkowych i parków wiejskich jako niezwykle cennych form zadrzewień w krajobrazie rolniczym.

§ 3

Zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości zero procent.

§ 4

Ustala się obowiązujący zakres rysunków Nr 1, do 6 zmiany planu, będących załącznikami Nr 1 do 6 do niniejszej uchwały obejmujący:
a)linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
b)zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach oraz linii zabudowy,
c)punkty identyfikacyjne przebiegu i załamań linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach,
d)granice obszaru objętego zmianą planu.

§ 5

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

Przewodniczący Rady Gminy

Przewodniczący Rady Gminy
[illegible] KOLASA

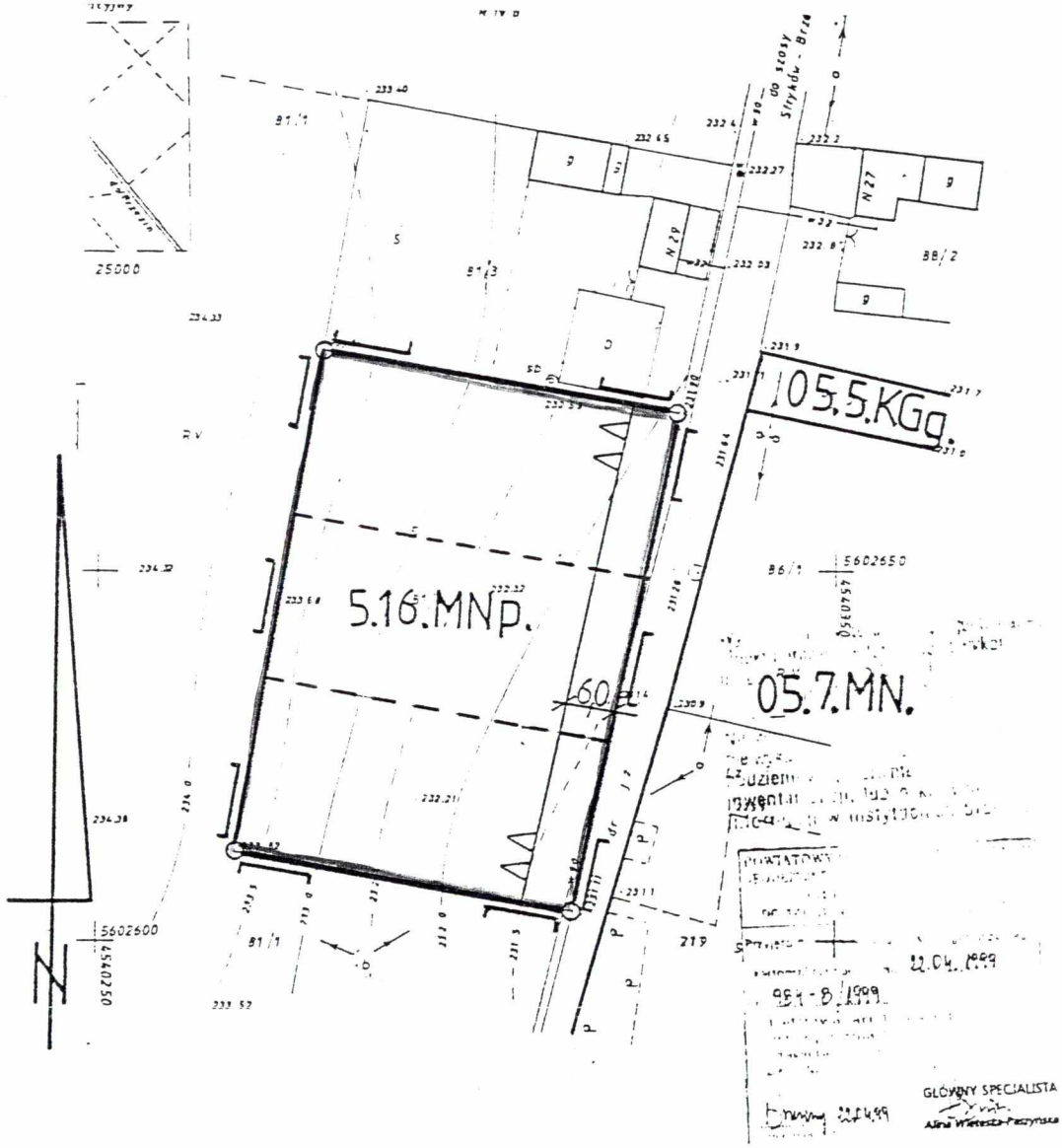
RYSUNEK Nr 1 ZMIANY MIEJSCOWEGO OGÓLNEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Brzeziny

Fragment wsi Buczek Skala 1:1000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/56/99

Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 października 1999r.



kie ziny	Mapa sytuacyjno - wysokościowa do celów projektowych Skala 1 : 500 Mapę opracowano na podstawie i sekcja nr, 112 444 132, rob. nr ewi pomiaru uzupełniającego z m	Wykonał: Geodeta uprawniony EUGENIUSZ PRÓSZYŃSKI

mgr inż. Andrzej Bargieła
projektant miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
uprawnienie urbanistyczne
nr [illegible]/87

Legenda

- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linie podziału wewnętrznego terenów - orientacyjne
- Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linia zabudowy - obowiązująca i ukształtowana
- Linia zabudowy - nieprzekraczalna
- Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy
- 12,5 — Zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i linii zabudowy - w metrach
- Linie osiowe sieci infrastruktury technicznej i jezdni dróg
- 3.03.MNp — Oznaczenie terenów w ustaleniach zmiany planu.

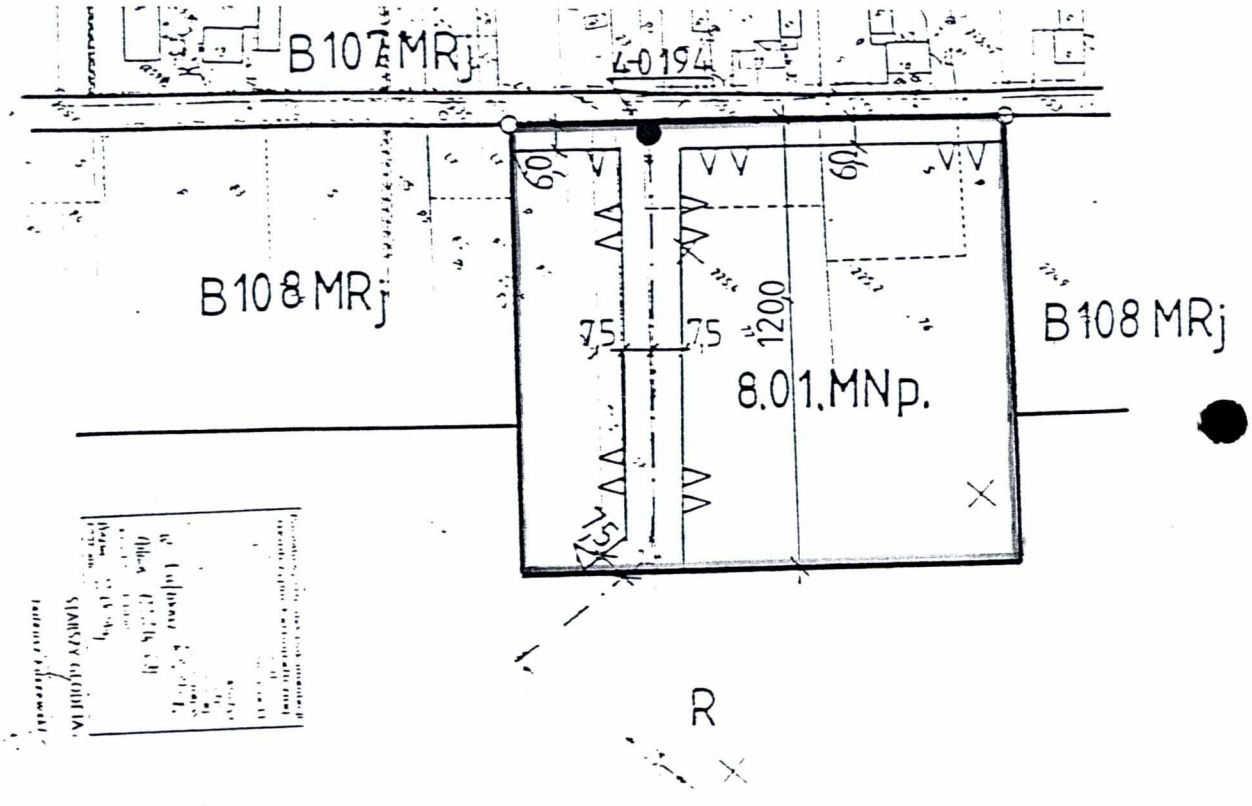
RYSUNEK Nr 2 ZMIANY MIEJSCOWEGO OGÓLNEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Brzeziny

Fragment wsi Eufeminów Skala 1:2000

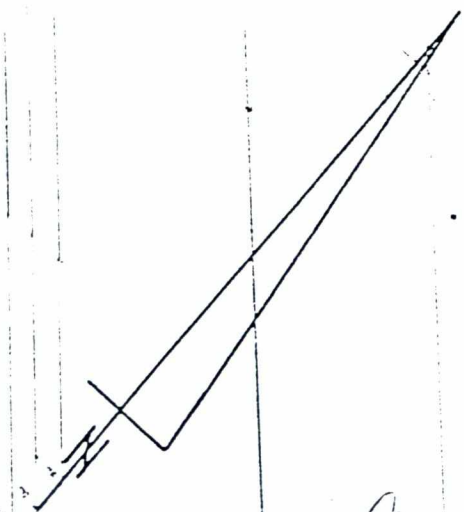
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/56/99

Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 października 1999r.



Legenda

- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linie podziału wewnętrznego terenów - orientacyjne
- Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linia zabudowy - obowiązująca i ukształtowana
- Linia zabudowy - nieprzekraczalna
- Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy
- 12.5 — Zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i linii zabudowy - w metrach
- Linie osiowe sieci infrastruktury technicznej i jezdni dróg
- 3.03.MNp — Oznaczenie terenów w ustaleniach zmiany planu.

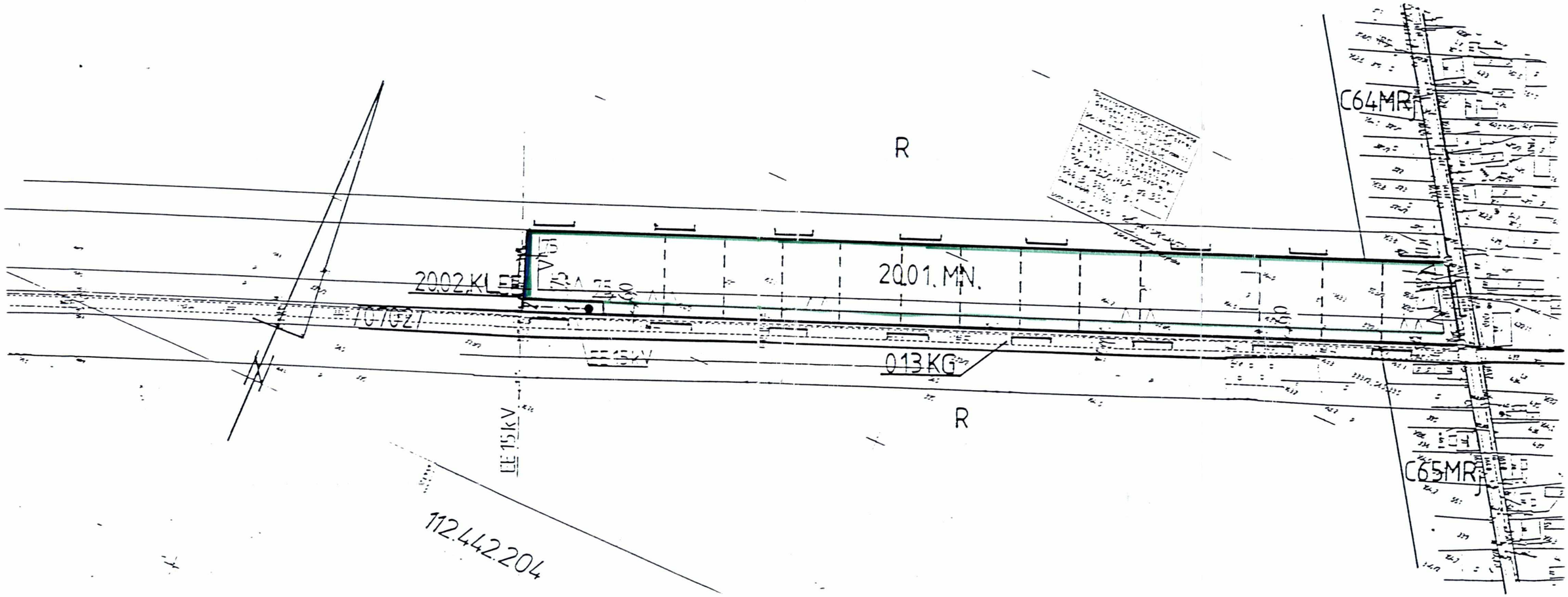


mgr inż. Andrzej Bargieła
projektant miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
uprawnienia urbanistyczne
nr 169/87

RYSUNEK Nr 3 ZMIANY MIEJSCOWEGO OGÓLNEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Brzeziny

Fragment wsi Poćwiardówka Skala 1:2000
Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/56/99
Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 października 1999r.



Legenda

- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linie podziału wewnętrznego terenów - orientacyjne
- Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linia zabudowy - obowiązująca i ukształtowana
- Linia zabudowy - nieprzekraczalna
- Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy
- 12.5 — Zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i linii zabudowy - w metrach
- Linie osiowe sieci infrastruktury technicznej i jezdni dróg
- 3.03.MNp — Oznaczenie terenów w ustaleniach zmiany planu

mgr inż. Andrzej Bargieła
projektant miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego
uprawnienia urbanistyczne
nr 189/87

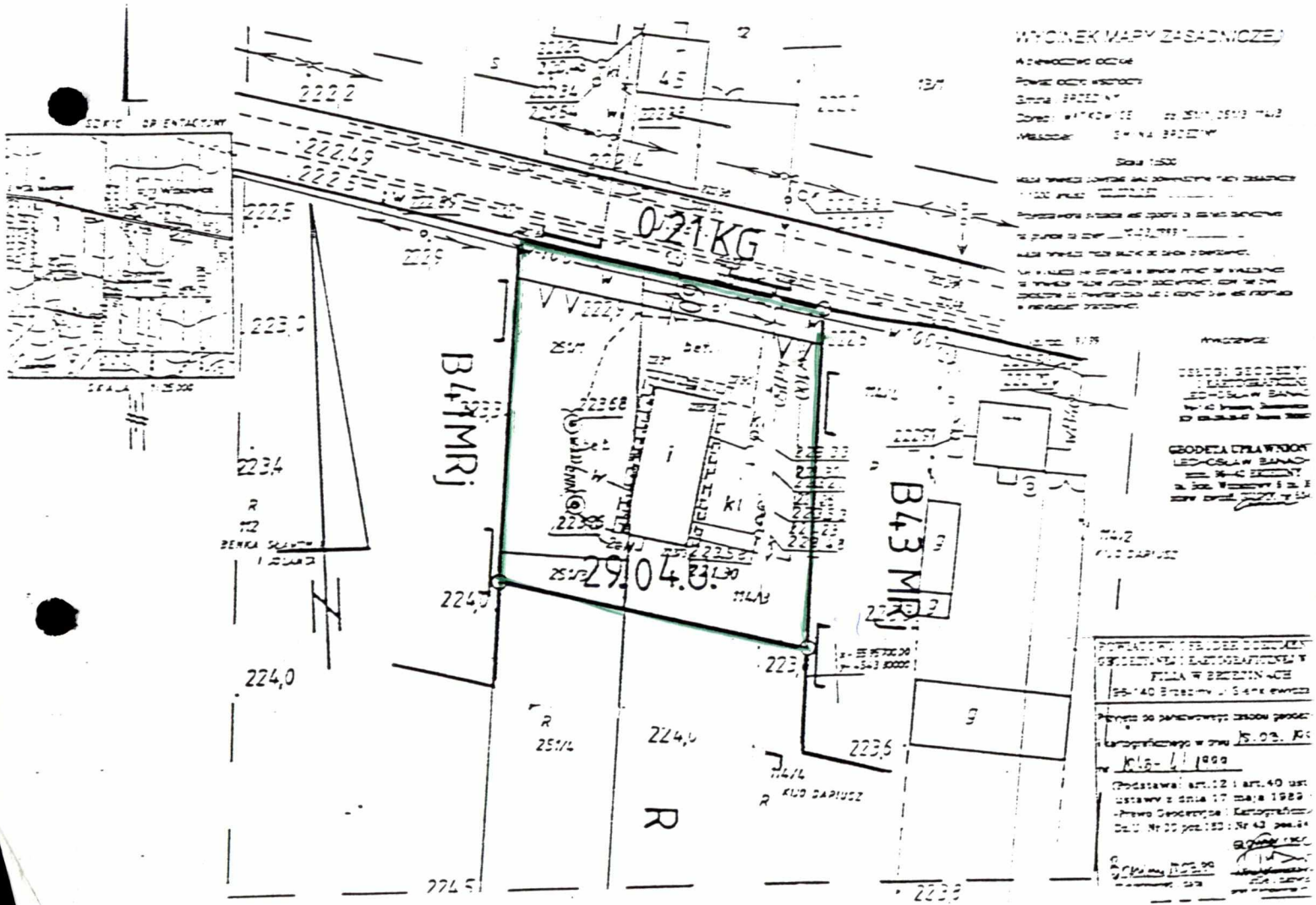
RYSUNEK Nr 4 ZMIANY MIEJSCOWEGO OGÓLNEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Brzeziny

Fragment wsi Witkowice Skala 1:1000

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr X/56/99

Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 października 1999r.



Legenda

- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linie podziału wewnętrznego terenów - orientacyjne
- Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linia zabudowy - obowiązująca i ukształtowana
- Linia zabudowy - nieprzekraczalna
- Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy
- 12,5 — Zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i linii zabudowy - w metrach
- Linie osiowe sieci infrastruktury technicznej i jezdni dróg
- MNp — Oznaczenie terenów w ustaleniach zmiany planu.

mgr inż. Andrzej Bargieła
projektant miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
uprawnienia urbanistyczne
[illegible]/89/87

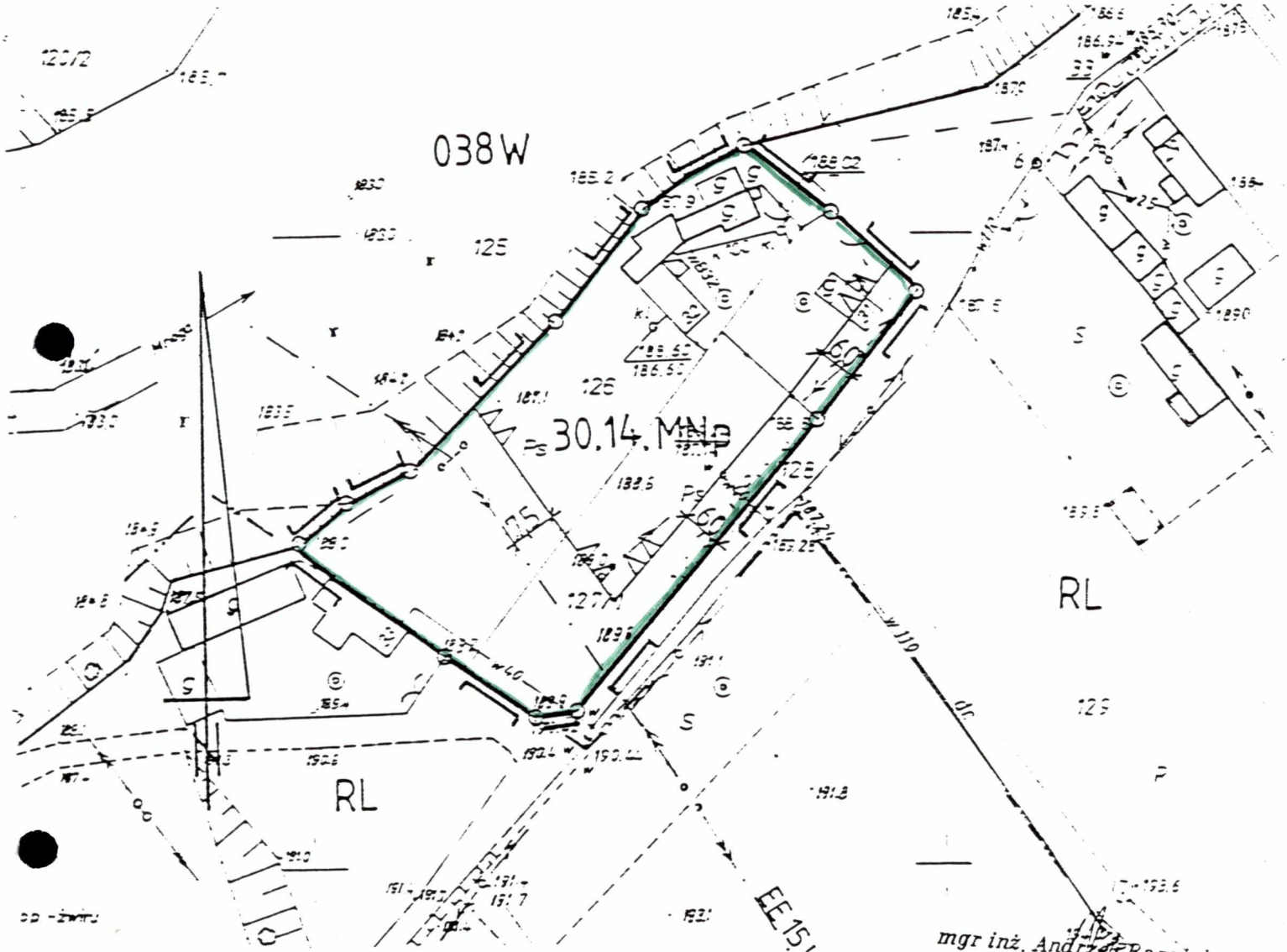
RYSUNEK Nr 5 ZMIANY MIEJSCOWEGO OGÓLNEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Brzeziny

Fragment wsi Zalesie Skala 1:1000

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr X/56/99

Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 października 1999r.



Legenda

- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linie podziału wewnętrznego terenów - orientacyjne
- Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linia zabudowy - obowiązująca i ukształtowana
- Linia zabudowy - nieprzekraczalna
- Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy
- 12.5 — Zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i linii zabudowy - w metrach
- Linie osiowe sieci infrastruktury technicznej i jezdni dróg
- 3.03.MNp — Oznaczenie terenów w ustaleniach zmiany planu.

mgr inż. Andrzej Bargieła
projektant miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego
uprawnienia urbanistyczne
nr [illegible]

3.113.031

owy Ośrodek Dokumentacji
lezyjno-Kartograficznej
FILIA W BRZEZINACH
Brzeziny, ul. Sienkiewicza 11
tel. (0-46) 874-28-25

sza mapa może służyć
o do[illegible]cania decyzji
kalizacji szczegółowej
ruchomości położonej w:

obr. ZALESIE dz. 127
m. zasadnicza
Skala ~~1:500~~ 1:1000
Łódź, dn. 06.05.99

GŁÓWNY SPECJALISTA
[illegible]
Elena Wielesza Paszyńska

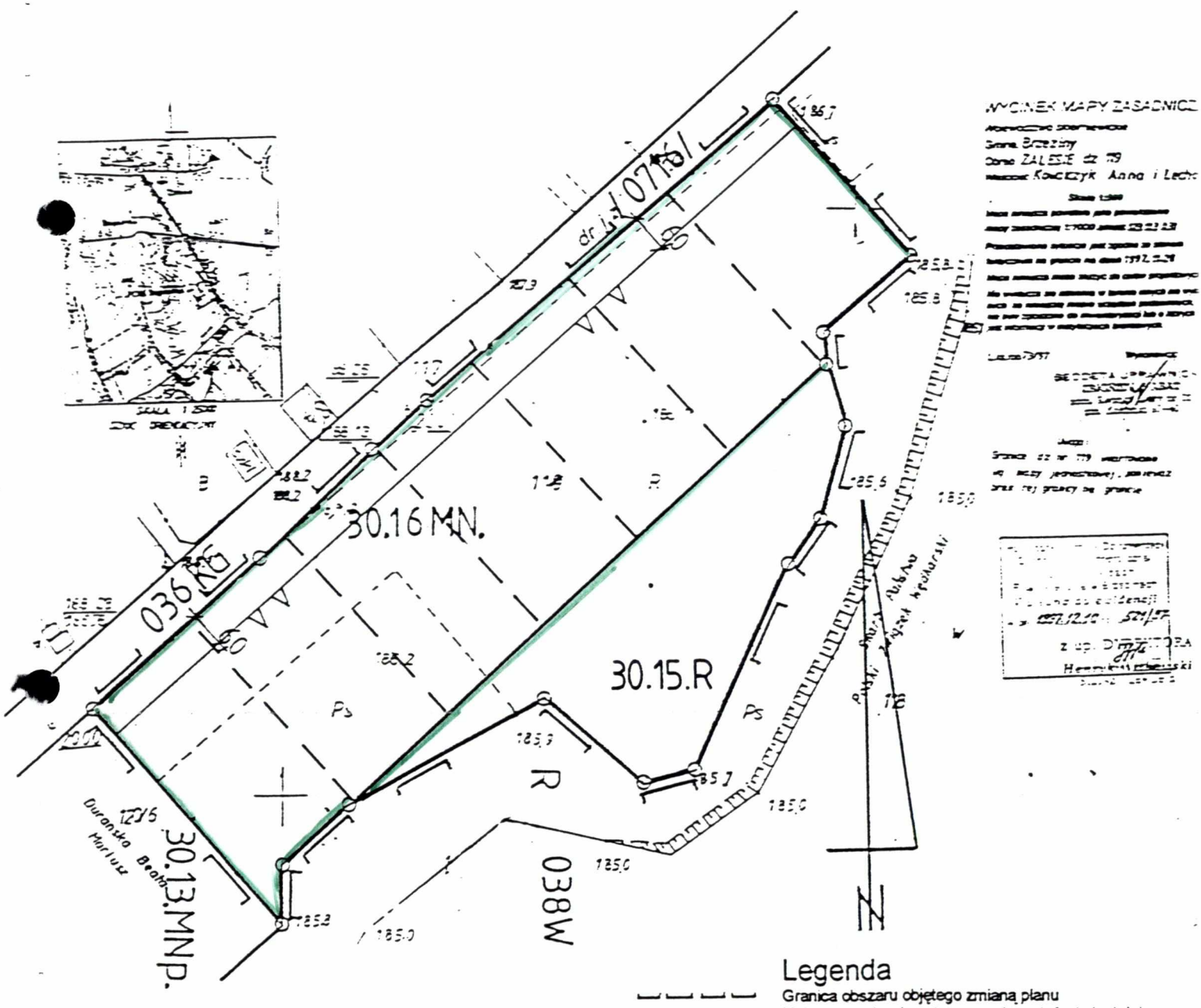
RYSUNEK Nr 6 ZMIANY MIEJSCOWEGO OGÓLNEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Brzeziny

Fragment wsi Zalesie Skala 1:1000

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr X/56/99

Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 października 1999r.



mgr inż. Andrzej Bargieła
projektant miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego
uprawnienia urbanistyczne

Legenda

- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linie podziału wewnętrznego terenów - orientacyjne
- Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linia zabudowy - obowiązująca i ukształtowana
- Linia zabudowy - nieprzekraczalna
- Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy
- 12.5 — Zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i linii zabudowy - w metrach
- Linie osiowe sieci infrastruktury technicznej i jezdni dróg
- 3.03.MNp — Oznaczenie terenów w ustaleniach zmiany planu.

Zmiana Miejscowego Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeziny

Obszary we wsiach: Buczek, Poćwiardówka, Eufeminów, Zalesie, Dąbrówka Duża, Witkowice

Prognoza skutków wpływu ustaleń zmiany planu miejscowego na środowisko przyrodnicze

Opracowanie:

dr JERZY SKRZYPSKI
Rzeczoznawca
Ministra Ochrony Środowiska,
Zasobów Naturalnych i Leśnictwa
w [illegible] Ochrony Powietrza

mgr inż. Maria Rogowska

Łowicz, 1999r.

Spis treści

1. Podstawa prawna opracowania.
2. Materiały źródłowe.
3. Przedmiot i cel opracowania.
4. Uwarunkowania środowiskowe – charakterystyka obszaru gminy.
5. Uwarunkowania środowiskowe – rozpoznanie i analiza stanu w zakresie charakterystyki poszczególnych obszarów.
6. Ocena potencjalnych skutków wpływu realizacji ustaleń zmiany planu na elementy środowiska przyrodniczego.
7. Ocena rozwiązań projektu zmiany planu.
8. Podsumowanie i wnioski.

1.Podstawa prawna opracowania.

Bezpośrednią podstawą prawną prognozy skutków wpływu ustaleń zmiany planu miejscowego na środowisko przyrodnicze, określa ustawa z dnia 7 lipca 1994r. O zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do zapisu art. 10 ust. 2 i art. 18 ust. 6 w/wym. ustawy, prognozę włącza się do dokumentacji planistycznej oraz wykłada projekt planu wraz z prognozą do publicznego wglądu. Potrzeba sporządzania prognozy wynika ponadto z zapisu art. 1 i 2 w/wym. ustawy mówiący o „ekorozwoju" jako podstawie działań w dziedzinie określania, zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania, a tym samym nakazujący uwzględnienie w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi.

Niniejszą prognozę sporządzono zgodnie z Rozporządzeniem MOŚZNiL z 9 marca 1995r. W sprawie określenia wymagań jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu na środowisko przyrodnicze.

2. Przedmiot, cel i metoda opracowania.

Przedmiotem niniejszej prognozy są przewidywane skutki dla środowiska przyrodniczego gminy Brzeziny, wynikające z realizacji projektowanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy w obszarach objętych zmianą.
Zmiana dotyczy przeznaczenia fragmentów obszarów wsi pod:

- zabudowę mieszkaniowo - usługową we wsi: Buczek, Poćwiardówka, Eufeminów, Zalesie.
- zabudowę mieszkaniową we wsi Dąbrówka Duża, Zalesie.
- zabudowę usługową we wsi Witkowice.
- komunikację niezbędną do funkcjonowania terenów objętych zmianą.

Celem prognozy jest ocena przyszłych skutków realizacji planu i weryfikacja rozwiązań planistycznych z punktu widzenia zasad ochrony środowiska i zdrowia ludzi, jak również pomoc w formułowaniu warunków realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów ograniczających ewentualne niekorzystne oddziaływania.

3. Materiały źródłowe.

W opracowaniu wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- obowiązujący plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny wraz ze zmianami oraz oceniany projekt zmiany planu,
- dotychczasowe opracowania fizjograficzne dla terenu gminy Brzeziny,
- materiały analityczne do studium zagospodarowania przestrzennego województwa skierniewickiego,
- Raport o stanie środowiska przyrodniczego województwa skierniewickiego - 1996r. - 1997r.
- Atlas Rzeczypospolitej z 1994r.

4. Uwarunkowania środowiskowe - charakterystyka obszaru gminy.

Gmina Brzeziny leży w zasięgu Wzniesień Łódzkich stanowiących część mezoregionu Wzniesień Południowomazowieckich. Powierzchnia terenu urozmaicona jest licznymi wzniesieniami. Wynika to z jej położenia w strefie krawędziowej Wyżyny Łódzkiej. Sama krawędź jest bardzo wyraźnie zarysowana w krajobrazie. Ciągnie się ona równoleżnikowo na linii Zgierz - Brzeziny na przestrzeni 30km i na terenie gminy przechodzi w rejonie Polika i północnej granicy miasta Brzeziny w stokową strefę krawędzi, która stanowi właściwy zespół trzech krawędzi opadających w pasie 5 - 8km szerokimi stopniami ku Niecce Łęczyckiej. Najwyższy stopień tzw. Wzgórza Brzezińskie, zaznaczony na wysokości 220m. - 280m. n.p.m. i niwelacjach 40m., jest silnie zwężony i nachylony ku północy, spadki wynoszą ponad 7,5%. Drugi stopień zaznacza się na poziomie 180m. - 200m. n.p.m., spadki w granicach 5,5%. Trzecia krawędź o wysokości względnej ca 20m. i spadkach ok. 3,3% opada w poziomie 170m. n.p.m. ku północy (Niecce Łęczyckiej).

Wzgórza są rozczłonkowane przez gęstą sieć dolin rzecznych. Doliny te są głęboko wcięte i świeże, stoki dolin posiadają spadki dochodzące do 22%.

Te właśnie deniwelacje terenu, gęsta sieć dolin i duże spadki sprawiają, że krajobraz na terenie gminy jest niezwykle malowniczy a zatem preferowany do rozwoju turystyki i rekreacji. Elementy te wpływają jednak ograniczająco na budownictwo wielkokubaturowe, lokalizacje ferm a nawet gospodarkę rolną. Cały teren gminy za wyjątkiem dolin rzecznych

pokrywają utwory akumulacji lodowcowej i wodnolodowcowej. Na nierównej powierzchni osadów mezozoicznych (wykształconych w postaci piasków, wapieni, łupków i mułowców) zalegają osady trzeciorzędowe a na nich czwartorzędowe. Osady czwartorzędowe głównie plejstoceńskie o miąższości 70m. - 100m. reprezentowane są przez gliny zwałowe, piaski i żwiry fluwioglacjalne zlodowacenia środkowopolskiego.

Najczęściej spotykanym osadem występującym na omawianym obszarze są piaski i żwiry glacjalne i fluwioglacjalne. Najmłodsze utwory (holoceńskie) na terenie gminy reprezentowane są przez piaski rzeczne, mułki, torfy wyścielające doliny rzek Mrożycy i Mrogi oraz innych drobnych cieków i zagłębień bezodpływowych.

Warunki hydrogeologiczne są zróżnicowane i uzależnione od budowy geologicznej. Czwartorzędowe piętro wodonośne występuje w utworach piaszczysto żwirowych. Generalnie można podać, że poziom wód gruntowych kształtuje się na głębokości 3,0m. - 7,0m. p.p.t. na obszarze całej gminy, a w rejonie miasta Brzeziny obniża się do 10,0m. - 18,0m. p.p.t.. Jedynie w dolinach rzek poziom wód gruntowych kształtuje się w granicach 1,0m. - 2,0m. od powierzchni gruntu. W związku z tym na terenie gminy nie ma większych ograniczeń w lokalizacji inwestycji z uwagi na płytki poziom wody gruntowej.

Gmina Brzeziny posiada stosunkowo słabe gleby. Około 50% terenu zajmują gleby V,VI i VIz klasy bonitacyjnej. Pozostałą część stanowią gleby IV i III klasy bonitacyjnej, przy czym te ostatnie występują tylko na niewielkim obszarze w południowo zachodniej części gminy. W związku z tym na terenie gminy mogą być rozwijane inne poza rolnicze funkcje.

Teren gminy posiada bardzo dobre warunki klimatu lokalnego. Jest to związane z głęboko zalegającym poziomem wody gruntowej. Tereny o niekorzystnych warunkach klimatu lokalnego głównie dla zabudowy mieszkaniowej, charakteryzujące się dużą wilgotnością powietrza, częstym zaleganiem mgieł, posiadają doliny cieków. Głównym źródłem uciążliwości na terenie gminy jest droga krajowa nr 72 relacji: Łódź - Brzeziny - Rawa Mazowiecka (Warszawa).

W szacie roślinnej gminy dominuje roślinność synantropijna związana z uprawami polowymi. Wśród upraw polowych, łąki i pastwiska zajmują niewielki teren, ograniczając się do wąskich den dolinnych cieków i rzek. Duży procent (ok.25%) terenu gminy zajmują lasy. Największy kompleks występuje w północno - zachodniej części gminy. Przeważa w nich drzewostan sosnowy w wieku powyżej 40 lat. Część obszaru gminy z uwagi na znaczną lesistość, urozmaiconą rzeźbę, objęta jest ochroną prawną w formie: „Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich" - Rozporządzenie Wojewodów Łódzkiego i Skierniewickiego z dnia 13.12.1996r., Zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Dolina Mrogi" Rozporządzenie Nr 19

Wojewody Skierniewickiego z dnia 2.07.1997r., Zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Górna Mrożyca" Rozporządzenie Nr 7 Wojewody Skierniewickiego z dnia 6.03.1998r., Zespołu przyrodniczo- krajobrazowego „Rochna" Rozporządzenie Nr 26 województwa Skierniewickiego z dnia 17.11.1998r, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy Rozporządzenie Nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997r. projektowany jest rezerwat leśny „Parowy Janinowskie".

Obszary położone we wsiach Dąbrówka Duża, Buczek, Poćwiardówka położone są w Parku Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich i Obszarze Chronionego Krajobrazu, a obszary we wsiach Zalesie i Eufeminów w Obszarze Chronionego Krajobrazu.

5. Uwarunkowania środowiskowe - rozpoznanie i analiza stanu w zakresie charakterystyki poszczególnych obszarów objętych zmianą.

Wieś Zalesie.

Zmianą planu objęto dwa fragmenty wsi Zalesie położone w niewielkiej odległości od siebie. Obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową usytuowany jest pomiędzy drogą gminną (podłączoną do drogi wojewódzkiej relacji Brzeziny – Koluszki) a zbiornikiem wodnym „zalewem", powstałym na bazie rzeki Mrogi. Od wschodu przylega teren zadrzewiony i zakrzaczony, od zachodu działki zabudowy mieszkaniowej, aktualnie w niewielkim stopniu zagospodarowane. Od zalewu oddziela teren wąski pas gruntu, częściowo zadrzewiony, będący własnością Polskiego Związku Wędkarskiego. W stanie istniejącym są to grunty rolne V klasy bonitacyjnej, częściowo pastwisko IV klasy, leżące odłogiem. Dostępność poprzez drogę gminną.

Drugi obszar zmiany położony jest po południowej stronie wspomnianego wyżej „zalewu"i przylega bezpośrednio do jego granic. Od południowego – wschodu przylega droga gruntowa pełniąca funkcję obsługi komunikacyjnej. W stanie istniejącym są to grunty rolne V klasy bonitacyjnej częściowo zabudowane siedliskami o funkcji nierolniczej.

Obszary zmiany planu położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy". Wyposażone są w podstawowe media infrastruktury technicznej; wodociąg, sieć elektroenergetyczna.

Wieś Eufeminów.

Teren zmiany planu położony jest po południowo-wschodniej stronie drogi gminnej (obsługującej zabudowę wsi Eufeminów) skomunikowanej na zewnątrz poprzez drogę powiatową relacji Nowosolna – Gałkówek Kolonia. Przez obszar przebiega sieć

elektroenergetyczna niskiego napięcia, od stacji transformatorowej słupowej usytuowanej w obszarze. Teren użytkowany rolniczo, niezabudowany. Grunty IV klasy bonitacyjnej. W drodze gminnej jest sieć wodociągowa. W świetle obowiązującego przepisu gminnego znaczna część terenu posiada przeznaczenie nierolnicze. Obszar leży w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy".

Wieś Poćwiardówka.

Obszar usytuowany jest na północ od drogi asfaltowej łączącej drogę gminną przez wieś Poćwiardówka z drogą wojewódzką nr 712 (Stryków – Brzeziny). Obecnie są to grunty użytkowane rolniczo, charakteryzujące się w większości IV kl. bonitacyjną. W części terenu przylegającej do drogi obsługującej wieś zlokalizowany jest obiekt handlowy i magazyn SKR – obecnie nieczynne, w złym stanie technicznym. Od południa, północy i zachodu otoczenie terenu stanowią grunty rolne. Od wschodu teren przylega do ciągu zabudowy wiejskiej zaopatrzonej w sieć wodociągową.
Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łodzkich.

Wieś Buczek.

Obszar zmiany położony jest w północnej części wsi Buczek charakteryzującej się rozproszoną zabudową. Obsługę komunikacyjną zapewnia droga podłączona do drogi wojewódzkiej nr 712. Do północnej granicy przylega siedlisko rolnicze. W stanie istniejącym są to grunty niezagospodarowane, pozostałości ogrodu przyzagrodowego. Obszar wyposażony w podstawowe media infrastruktury technicznej; wodociąg i sieć elektroenergetyczną. Położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Wieś Witkowice.

Zmiana dotyczy niewielkiego fragmentu wsi usytuowanego w jej centralnej części. Północną granicę obszaru stanowi droga gminna o nawierzchni asfaltowej z Małczewa do Bogdanki, obsługująca zabudowę wsi Witkowice w tym przedmiotowy teren. W obszarze usytuowane jest ujęcie wody, aktualnie zabezpieczone i nieeksploatowane oraz obiekt byłej hydroforni zaadaptowany na cele świetlicy wiejskiej. Woda na potrzeby wsi ujmowana jest z innego ujęcia. Pozostałą część stanowią grunty rolne IV kl. bonitacyjnej. W pasie drogowym istnieje wodociąg.

Wieś Dąbrówka Duża.

Obszar zmiany położony jest w południowej części wsi Dąbrówka Duża. Od wschodu przylega do drogi gruntowej szer.2,5m biegnącej skrajem kompleksu leśnego. Północną i południową granicę terenu stanowią grunty leśne (samosiewy, nieliczne nasadzenia). W niewielkiej odległości od zachodniej granicy zlokalizowane jest siedlisko rolnicze do którego doprowadzony jest wodociąg i sieć elektroenergetyczna. Znaczną część terenu zmiany stanowią (wg. klasyfikacji gruntów) grunty leśne – Ls VI.
Obszar położony w Parku Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich.

6. Ocena potencjalnych skutków wpływu realizacji ustaleń zmiany planu na elementy środowiska przyrodniczego.

Realizacja zagospodarowania zmieni dotychczasowy sposób użytkowania gruntów poprzez ich zabudowę obiektami mieszkalnymi i usługowymi (nierolniczymi). We wsi Zalesie i Poćwiardówka zmiana dotyczy zabudowy kilkunastu działek, a we wsi Buczek, Dąbrówka Duża i Eufeminów kilku. Zważywszy na małą skalę realizacji nowych obiektów, można prognozować, że skutki środowiskowe dotyczące:

- zwiększonego zapotrzebowania na wodę dla celów konsumpcyjnych,
- zwiększonej ilości odpadów stałych i ścieków wymagających utylizacji,
- zwiększonej emisji zanieczyszczeń do środowiska pochodzącej z indywidualnych palenisk domowych (głównie w sezonie zimowym),

będą stosunkowo niewielkie.
Zagospodarowanie terenu położonego we wsi Zalesie, Eufeminów wymaga uwzględnienia wymogów i zasad gospodarowania, obowiązujących dla obszaru chronionego krajobrazu, określonych w wymienionym wcześniej Rozporządzeniu Nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997r (Dz.Urz. Woj.Sk. Nr 18) z dn. 20.08.1997r. Ponadto w terenie zabudowy położonym we wsi Zalesie z uwagi na sąsiedztwo zalewu niezbędne jest przestrzeganie wymogu koordynacji zabudowy z realizacją infrastruktury technicznej.
Realizacja zagospodarowania w obszarach zawierających się w granicach parku krajobrazowego winna być podporządkowana ustaleniom Rozporządzenia Wojewody Łódzkiego i Skierniewickiego z dnia 31 grudnia 1996roku (Dz. Urz. Woj. Sk.Nr33,poz.238) z dn.31.12.1996r.

Dla terenów o funkcji usługowej – dotychczasowy sposób zagospodarowania w zasadzie nie ulegnie zmianie. Może zostać rozszerzony zakres usług. Zamknięcie istniejącego w obszarze ujęcia wody nie wpłynie na obniżenie poziomu zabezpieczenia mieszkańców wsi w wodę z sieci wodociągowej.

Realizacja zagospodarowania będzie skutkować koniecznością zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i wyłączenia ich z produkcji rolnej w wielkości: kl.IV – 2,02ha, kl.V – 1,3ha, kl. VI –0,06ha. Ponadto istnieje konieczność zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne o pow. 0,23ha.

7. Ocena rozwiązań projektu zmiany planu.

Rozwiązania projektu planu wpływające na ochronę elementów środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz mające na celu ochronę środowiska zamieszkania i przeciwdziałanie powstawaniu konfliktów funkcjonalno-przestrzennych są następujące:

- wprowadzony jest wymóg określenia wpływu inwestycji usługowych na środowisko, realizowanych w obrębie terenów mieszkaniowych.
- realizacja obiektów usługowych w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu lub parkingu wewnętrznego.
- linie zabudowy nieprzekraczalne w stosunku do dróg.
- warunki podziału na działki, chroniące prawa własności oraz interesy osób trzecich.
- zasada równoczesnej bądź wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń.
- zasada organizacji i zbiórki odpadów stałych, co przeciwdziała niekontrolowanemu składowaniu odpadów.
- zasada preferencji dla stosowania proekologicznych nośników energii.
- podstawowe zasady wyposażenia projektowanej zabudowy w infrastrukturę techniczną.
- w obszarach występowania lub przypuszczalnego występowania znalezisk archeologicznych wprowadzony jest wymóg nadzoru konserwatorskiego przy wykonywaniu prac ziemskich.

8. Podsumowanie i wnioski.

1. Przewidywane zmianą planu przeznaczenie i użytkowanie terenów i związana z tym, prawdopodobnie niewielka skala zabudowy, pozwala prognozować, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie w stopniu znaczącym na pogorszenie stanu środowiska. Ponadto określone proekologicznie zasady i warunki zagospodarowania terenów, pozwolą w pewnym stopniu złagodzić ewentualne negatywne oddziaływanie.
2. W niniejszej edycji zmiany planu wymagana jest zgoda właściwych organów administracji rządowej, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (prawnie chronionych) na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne.
3. Zawarte w projekcie planu warunki realizacji ustaleń planu powinny zapobiegać powstawaniu konfliktów funkcjonalno – przestrzennych.
4. Dla zniwelowania strat z tytułu wyłączenia z produkcji rolnej, gruntów dobrych klas, wymagane jest zdjęcie wierzchniej, próchniczej warstwy ziemi, przed realizacją inwestycji.
5. Projekt planu określa „ramowe" warunki i zasady rozwoju sfery usługowej. Konkretne proekologiczne rozwiązania projektowe i warunki realizacji tych inwestycji winny być rozstrzygane i ustalane w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w oparciu o określenie wpływu inwestycji na środowisko.