DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 14 grudnia 2017 r.

Poz. 5357

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Siwińska
Data: 2017-12-14 10:37:37

UCHWAŁA NR XLV/279/2017
RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 24 listopada 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Małczew

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), oraz w związku z uchwałą Nr XXIX/175/2016 Rady Gminy Brzeziny dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Małczew stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny, przyjętego uchwałą Nr XLIX/324/2014 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 listopada 2014 r. Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Małczew, zwany dalej planem, składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr XXIX/175/2016 Rady Gminy Brzeziny dnia 22 listopada 2016 r.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Małczew;

2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Brzezinach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone w rysunku w skali 1:1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;

4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;

5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej, a w przypadku lokalizacji na tej działce zabudowy obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, miejsca postojowe, zieleń i elementy małej architektury, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej terenu przeznaczonego pod zabudowę, z wyłączaniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że nie wystają one więcej niż 1,3 m;

9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz lokalizowania zewnętrznego lica budynku, z wyłączeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że nie wystają one więcej niż 1,3 m; nakaz jej zachowania uznaje się za spełniony, jeżeli co najmniej 60% powierzchni frontowego lica budynku pokrywa się z płaszczyzną pionową wyznaczoną obowiązującą linią zabudowy, w takim przypadku dla pozostałej części frontowego lica budynku stanowi ona nieprzekraczalna linię zabudowy;

10) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;

11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych, takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;

12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;

13) **budynkach inwentarsko-składowych –** należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do hodowli i chowu inwentarza żywego i przechowywania produktów rolnych oraz narzędzi i maszyn rolniczych;

14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;

15) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

16) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;

17) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;

18) **budynku wolno stojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 3. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,

d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,

e) linie zabudowy;

6) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

8) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

9) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. W planie nie określa się:

1) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

6) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia przedstawione graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) obowiązująca linia zabudowy;

5) tereny położone w strefie ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego w Małczewie;

6) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. W planie wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenia podstawowe:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **3MN**;

2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM;**

3) teren drogi zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;

4) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**;

5) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW.**

§ 6. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery poszczególnych terenów.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych dla terenów.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **3MN** w zakresie ich przeznaczenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) ustala się dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa związana z obsługą mieszkańców, obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne w tym dojazdy do pól.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) ustala się obowiązek lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w terenie 1MN ustala się realizację budynków mieszkalnych jako wolno stojących, przy czym dla działek o szerokości mniejszej niż 18 m dopuszcza się realizację zabudowy w układzie bliźniaczym, z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) w terenach 2MN i 3MN ustala się realizację budynków mieszkalnych jako wolno stojących;

5) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku gospodarczego i jednego garażu;

6) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych jako budynki wolno stojące, jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do tego budynku, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

7) dopuszcza się realizację pomieszczeń usługowych, wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

8) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;

9) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:

a) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie miejscowym dróg publicznych lub drogi wewnętrznej,

b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, w stosunku do pasów drogowych drogi 1KDD i 1KDW,

c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:

- 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,

- 500 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,

d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:

- 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

- 17,0 m dla zabudowy bliźniaczej;

10) ustalenia ust. 2 pkt 9lit. c, d nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną, w tym dojazdy do pól, której szerokość nie powinna być mniejsza niż 5 m;

11) ustalenia ust. 2 pkt 9lit. c, d nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100 kW a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

5) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

6) zakazuje się podnoszenia poziomu terenu poprzez nawiezienie ziemi i gruzu.

4. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:

1) Teren 2MN i część terenów 1MN i 3MN położone są w granicach strefy ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego w Małczewie;

2) W granicach strefy ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego w Małczewie ustala się:

a) zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,

b) zakaz lokalizowania odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru,

c) zakaz wprowadzania nowych nasadzeń naturalnych o wysokości przekraczającej 3 m,

d) zakaz nadbudowy istniejącej zabudowy położonej w strefie ochrony ekspozycji w celu zwiększenia jej wysokości.

5. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

1) ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych:

– 8,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym rzędna parteru – nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu - dla budynków położonych na terenach 2MN i 3MN w strefie ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego w Małczewie,

– 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym rzędna parteru – nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu - dla pozostałych budynków,

b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

2) ustala się następującą geometrię dachów i kolorystykę obiektów:

a) w budynkach mieszkalnych nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

b) w budynkach gospodarczych i garażach nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15°-45°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 45^{o},

c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,

d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,

e) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,

f) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakaz wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i takiej samej kolorystyce,

g) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości i koloru białego, z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

a) 40% powierzchni działki budowlanej dla całego terenu 1MN,

b) 30% powierzchni działki budowlanej dla całego terenu 2MN,

c) dla terenu 3MN:

- 30% powierzchni działki budowlanej dla działek położonych w strefie ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego w Małczewie,

- 40% powierzchni działki budowlanej dla pozostałych działek;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą:

a) 0,8 dla wszystkich działek położonych na terenie 1MN,

b) 0,6 dla wszystkich działek położonych na terenie 2MN,

c) dla terenu 3MN:

- 0,6 dla działek położonych w strefie ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego w Małczewie,

- 0,8 dla pozostałych działek;

5) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;

6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości:

a) 50% powierzchni działki budowlanej dla terenu 1MN,

b) 60% powierzchni działki budowlanej dla terenu 2MN,

c) dla terenu 3 MN:

- 60% powierzchni działki budowlanej dla działek położonych w strefie ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego w Małczewie,

- 50% powierzchni działki budowlanej dla pozostałych działek;

7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie obecnych: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, geometrii dachów oraz rzędnej parteru;

8) zakaz nadbudowy istniejącej zabudowy położonej w strefie ochrony ekspozycji w celu zwiększenia jej wysokości.

6. W zakresie **scalania i podziałów** oraz **podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady:

1) dopuszcza się możliwość scalania i podziałów nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:

a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do wyznaczonych w planie dróg publicznych lub drogi wewnętrznej,

b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe, w stosunku do pasów drogowych drogi 1KDD i 1KDW,

c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:

- 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,

- 500 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,

d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:

- 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

- 17,0 m dla zabudowy bliźniaczej;

2) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków sformułowanych w pkt 1;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:

a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,

c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,

d) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów.

7. W zakresie **granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** wskazuje się, że wszystkie tereny **MN** leżą w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 – zbiornik międzymorenowy Brzeziny Lipce Reymontowskie i Nr 404 – zbiornik Koluszki Tomaszów.

8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych**:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenów dróg publicznych – z drogi powiatowej numer 2912E klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ,** z drogi gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **1KDD** lub z drogi wewnętrznej posiadającej połączenie z drogą publiczną, oznaczonej symbolem **1KDW**;

2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach każdej z działek budowlanych w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** w zakresie ich przeznaczenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) ustala się dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa związana z obsługą mieszkańców, garaże, wiaty i altany, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) ustala się obowiązek lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się realizację budynków mieszkalnych jako wolnostojących;

4) ustala się lokalizację nowych budynków gospodarczych, inwentarsko-składowych i garaży jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków gospodarczych i inwentarsko-składowych, a także realizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;

5) dopuszcza się realizowanie zabudowy usługowej związanej z obsługą mieszkańców, prowadzonej w pomieszczeniach zlokalizowanych w bryle budynków mieszkalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego lub w budynkach gospodarczych;

6) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:

a) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie miejscowym dróg publicznych,

b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,

c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2000 m^2,

d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 25 m;

7) ustalenia ust. 2 pkt 6lit. c, d nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną, w tym dojazdy do pól, której szerokość nie powinna być mniejsza niż 5 m;

8) ustalenia ust. 2 pkt 6 lit. c, d nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100 kW a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

5) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

6) zakazuje się podnoszenia poziomu terenu poprzez nawiezienie ziemi i gruzu.

4. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

1) ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym rzędna parteru – nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,

b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 8 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) maksymalna wysokość zabudowy inwentarsko-składowych – 11,0 m,

d) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

2) ustala się następującą geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów:

a) w budynkach mieszkalnych nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

b) w budynkach gospodarczych, inwentarsko-składowych i garażach nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15°-45°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 45^{o},

c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,

d) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,

e) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru materiału, z którego budynek jest wykonany,

f) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakaz wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i takiej samej kolorystyce;

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej na 50% jej powierzchni;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,8;

5) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;

6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej;

7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegającej na możliwości rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie obecnych: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, geometrii dachów oraz rzędnej parteru.

5. Nie ustala się zasad **scalania i podziałów,** w zakresie **podziału nieruchomości** ustala się następujące zasady:

1) dopuszcza się podział nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:

a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,

b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być wyznaczone prostopadle lub równolegle do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 2000 m^2,

d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25 m;

2) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:

a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,

c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości.

6. W zakresie **granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** wskazuje się, że teren **1RM** leży w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 – zbiornik między morenowy Brzeziny Lipce Reymontowskie i Nr 404 – zbiornik Koluszki Tomaszów.

7. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych**:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenu dróg publicznych – powiatowej nr 2912E klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** lub z drogi gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku symbolem **1KDD;**

2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach każdej z działek budowlanych w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny.

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 10. 1. W zakresie, **budowy i rozbudowy dróg publicznych oraz ich parametrów funkcjonalno-przestrzennych** ustala się:

1) na system komunikacji obsługujący obszar planu składają się drogi oznaczone symbolami 1KDZ, 1KDD i 1KDW;

2) parametry techniczne dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami, dla których ustala się:

a) dla drogi publicznej powiatowej nr 2912E - klasę drogi „Z” zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa; w granicach planu leży teren jej poszerzenia oznaczony symbolem **1KDZ** o wymiarze – zgodnie z rysunkiem planu od 2,2 m do 2,6 m – do paramentów zgodnych z przepisami odrębnymi z dziedziny dróg publicznych,

b) dla drogi gminnej oznaczonej w planie symbolem **1KDD** - klasę drogi "D" - dojazdowa, szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 metrów oraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5 m x 5 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 - jednojezdniowa dwupasowa;

3) w terenach dróg, o których mowa w punkcie 2 dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **1KDW** o szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 metrów oraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5 m x 5 m; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) Część terenów dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 1KDW położona jest w granicach strefy ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego w Małczewie;

2) W granicach strefy ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego w Małczewie ustala się:

a) zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,

b) zakaz wprowadzania nowych nasadzeń naturalnych o wysokości przekraczającej 3 m.

4. W zakresie granic i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami 1KDZ, 1KDD i 1KDW położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 - zbiornik Koluszki Tomaszów.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDD zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;

2) w przypadku realizacji ustaleń pkt 1 nakazuję się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

Rozdział 5
Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 11. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w infrastrukturę techniczną poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Dopuszcza się zachowanie w liniach rozgraniczających dróg publicznych, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy, a także przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z realizowanym zagospodarowaniem.

3. Dla lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy pokazane na rysunku planu.

§ 12. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się istniejącą i rozbudowywaną gminną sieć wodociągową jako źródło zaopatrzenia, które może być uzupełnione ze źródeł lokalnych, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa wodnego i ochrony przeciwpożarowej.

§ 13. W zakresie **odprowadzania ścieków bytowych** ustala się:

1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej i unieszkodliwianie ich w gminnej oczyszczalni ścieków;

2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych przeznaczonych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, bądź unieszkodliwiania w przydomowych oczyszczalniach ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

1) odprowadzanie ich przez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi w granicy własnych działek budowlanych, do lokalnych zbiorników infiltracyjno–odparowujących z odprowadzeniem nadmiaru za pośrednictwem rowów odwadniających do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;

3) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny, w tym drogi, przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych.

§ 15. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się następujące zasady:

1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej ustala się istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno–kablową średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostęp do dróg publicznych;

3) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów, z zakresu podziału nieruchomości;

4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

§ 16. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się następujące zasady:

1) do czasu budowy sieci gazowej na terenie gminy, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia realizowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** do celów grzewczych i wytwarzania ciepłej wody użytkowej:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i wytwarzania ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła poprzez stosowanie kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

§ 18. W zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** ustala się następujące zasady:

1) możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;

2) możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się czasowe magazynowanie i selekcję odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 6
Ustalenia końcowe

§ 20. Wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości 20%.

§ 21. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Brzeziny – wieś Małczew, przyjętego uchwałą XXXVI/276/06 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 września 2006 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 20 lutego 2007 r. Nr 38, poz. 344.

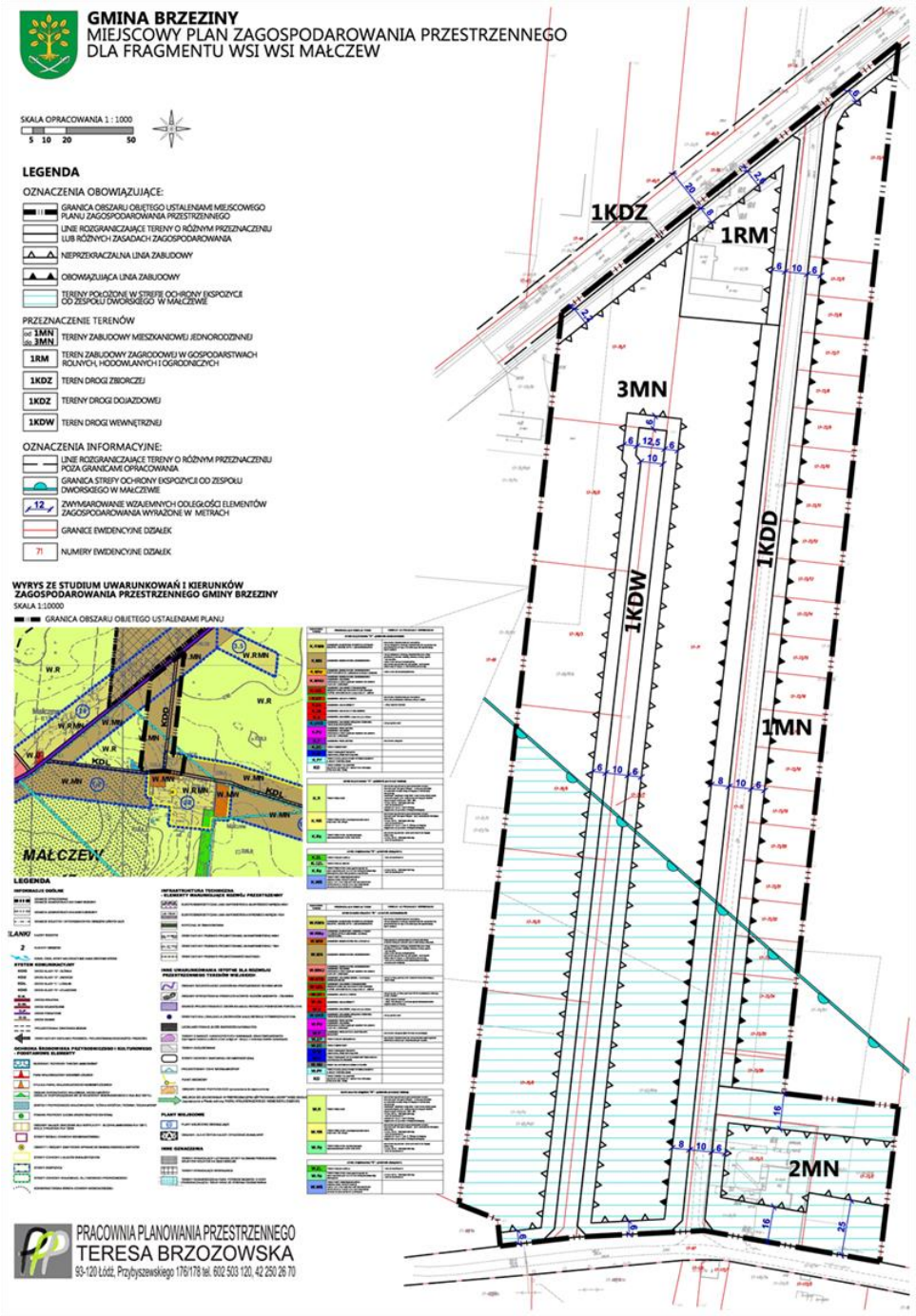
§ 22. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeziny.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kolasa

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLV/279/2017
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 24 listopada 2017 r.



GMINA BRZEZINY
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNE DLA FRAGMENTU WSI WSI MAŁCZEW

SKALA OPRACOWANIA 1 : 1000

5 10 20 50

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- TERENY POŁOŻONE W STREFIE OCHRONY EKSPOZYCJI OD ZESPOŁU DWORSKIEGO W MAŁCZEWIE

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- od 1MN do 3MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1RM — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- 1KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- 1KDZ — TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
- 1KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

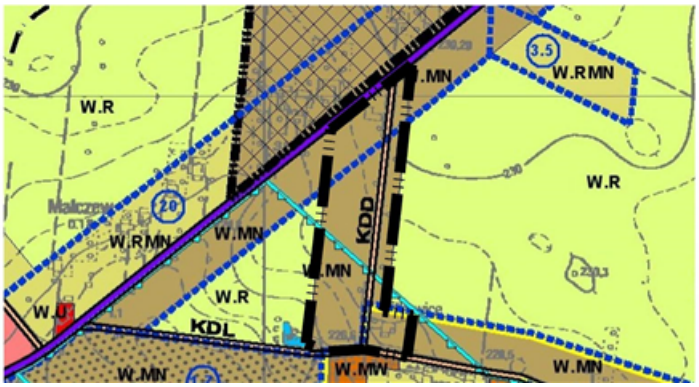
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU POZA GRANICAMI OPRACOWANIA
- GRANICA STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI OD ZESPOŁU DWORSKIEGO W MAŁCZEWIE
- 12 — ZWYMIAROWANIE WZAJEMNYCH ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA WYRAŻONE W METRACH
- GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- 71 — NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

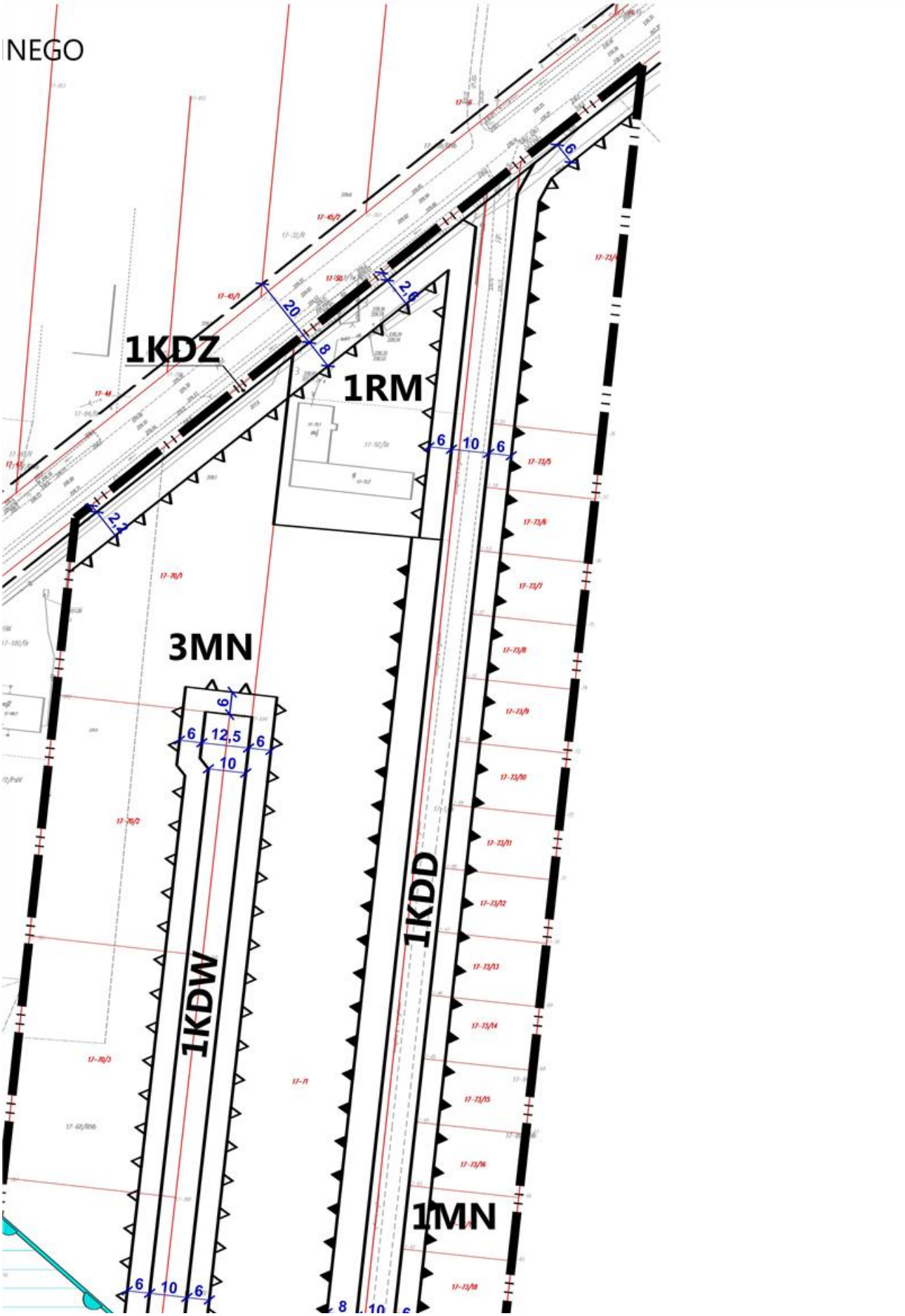
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY

SKALA 1:10000

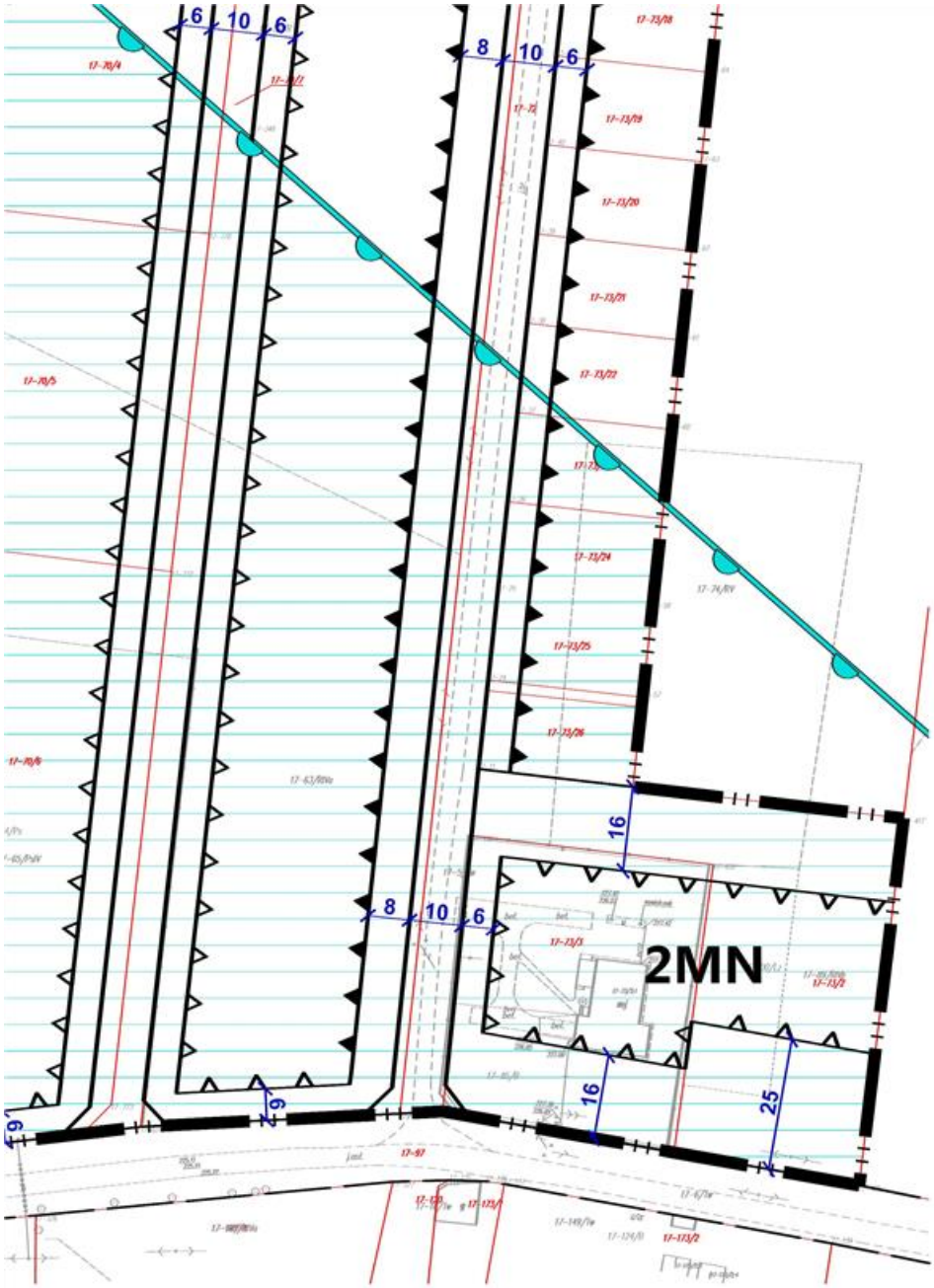
GRANICA OBSZARU OBJETEGO USTALENIAMI PLANU






NEGO
1KDZ
1RM
3MN
1KDW
1KDD
1MN
20
8
2,6
2,2
6
10
12,5
6
10
6
6
10
6
8
10


W.MN
W.MW
W.RMN
W.MW
W.MN
KDL
W.MN
MAŁCZEW
LEGENDA
INFORMACJE OGÓLNE
SYSTEM KOMUNIKACYJNY
KDG DROGI KLASY "G" - GŁÓWNA
KDZ DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZE
KDL DROGI KLASY "L" - LOKALNE
KDD DROGI KLASY "D" - DOJAZDOWE
D.K. DROGA KRAJOWA
D.W. DROGI WOJEWÓDZKIE
D.P. DROGI POWIATOWE
D.G. DROGI GMINNE
OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO - PODSTAWOWE ELEMENTY
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - ELEMENTY WARUNKUJĄCE ROZWÓJ PRZESTRZENNY
INNE UWARUNKOWANIA ISTOTNE DLA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO TERENÓW WIEJSKICH
PLANY MIEJSCOWE
INNE OZNACZENIA
KD
K.R
K.RR
K.Rz
K.ZL
K.IZL
K.Rz
K.WS
W.RMN
W.RMp
W.MW
W.MN
W.MNU
W.UTS
W.UZL
W.UIT
W.Uo
W.U
W.UKS
W.PU
W.P
W.ZP
W.ZC
W.NU
W.PF
KD
W.R
W.RR
W.Rz
W.ZL
W.Rz
W.WS
PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOZOWSKA
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70


6
10
6
8
10
6
16
8
10
6
2MN
9
9
16
25

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/279/2017
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 24 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Małczew

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do uchwały		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	21.09.2017 r.	Maciej Świątek Beata Świątek	Wniosek o usunięcie w § 8 ust.2 pkt 3 drugiej części zdania *„ … przy czym dla działek o szerokości mniejszej niż 18 m dopuszcza się realizację zabudowy w układzie bliźniaczym, z zachowaniem przepisów odrębnych”* oraz nadanie następującego brzmienia § 8 ust. 2 pkt 3- *„ W terenie MN1 ustala się realizację budynków mieszkalnych jako wolo stojące”* gdyż intencją składających uwagę jest pobudowanie na dz. nr ew. 73/16 budynku mieszkalnego wolo stojącego.	dz. nr 73/16 obr. Małczew szer. działki 17 m	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN		**nie uwzględniona**		**nie uwzględniona**	W projekcie uchwały zapis **§ 8 ust.2 pkt 3**, obowiązujący dla terenu 1MN: „3) *dla terenu 1MN **ustala się** realizację budynków mieszkalnych **jako wolno stojących**, przy czym dla działek o szerokości mniejszej niż 18 m **dopuszcza się** realizację zabudowy w układzie bliźniaczym, z zachowaniem przepisów odrębnych;”* Zapis ten wyraźnie mówi, że w terenie tym preferuje się realizację na wszystkich działkach (które oprócz jednej mają szerokość frontu ok. 17 m) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolo stojącą. Ponieważ prawie wszystkie działki są wąskie a ich powierzchnia to ok. 500 m^2, plan dopuszcza a nie nakazuje na tych działkach lokalizowanie budynków mieszkalnych w granicy z sąsiednią działką budowlaną, przy czym ustala żeby te budynki były realizowane jako zabudowa bliźniacza.

										Wykreślenie, części powyższego zapisu zgodnie z złożoną uwagą pozbawiłoby pozostałych 20 właścicieli podobnych działek możliwości innego sposobu zagospodarowania swoich nieruchomości a przede wszystkim możliwości lokalizacji budynku mieszkalnego w granicy z sąsiednią działką budowlaną.
2.	21.09.2017 r.	Katarzyna Wiertlewska	Wniosek o usunięcie w § 8 ust. 2 pkt 3 drugiej części zdania „ … przy czym dla działek o szerokości mniejszej niż 18 m dopuszcza się realizację zabudowy w układzie bliźniaczym, z zachowaniem przepisów odrębnych” oraz nadanie następującego brzmienia § 8 ust. 2 pkt 3- „ W terenie MN1 ustala się realizację budynków mieszkalnych jako wolo stojące” gdyż intencją składających uwagę jest pobudowanie na dz. nr ew. 73/15 budynku mieszkalnego wolo stojącego.	dz. nr 73/15 obr. Małczew szer. działki 17 m	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN		**nie uwzględniona**		**nie uwzględniona**	W projekcie uchwały zapis **§ 8 ust. 2 pkt 3,** obowiązujący dla terenu 1MN: „*3) dla terenu 1MN* ***ustala się*** *realizację budynków mieszkalnych jako* ***wolno stojących****, przy czym dla działek o szerokości mniejszej niż 18 m* ***dopuszcza się*** *realizację zabudowy w układzie bliźniaczym, z zachowaniem przepisów odrębnych*;” Zapis ten wyraźnie mówi, że w terenie tym preferuje się realizację na wszystkich działkach (które oprócz jednej mają szerokość frontu ok. 17 m) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolo stojącą. Ponieważ prawie wszystkie działki są wąskie a ich powierzchnia to ok. 500 m^2, plan dopuszcza a nie nakazuje na tych działkach lokalizowanie budynków mieszkalnych w granicy z sąsiednią działką budowlaną, przy czym ustala żeby te budynki były realizowane jako zabudowa bliźniacza. Wykreślenie, części powyższego zapisu, zgodnie z złożoną uwagą, pozbawiłoby pozostałych 20 właścicieli podobnych działek możliwości innego sposobu zagospodarowania swoich nieruchomości a przede wszystkim możliwości lokalizacji budynku mieszkalnego w granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/279/2017
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 24 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073) Rada Gminy Brzeziny stwierdza że, po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Małczew, przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz następujące zasady ich finansowania.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to rozbudowa systemu komunikacyjnego, rozbudowa sieci wodociągowej i docelowo budowa kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą z środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu rozbudowy systemu komunikacyjnego finansowane będą ze środków własnych Gminy w oparciu o ustalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju gminy.

3. Zadania z zakresu rozbudowy sieci wodociągowej i budowy sieci kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminy w oparciu o ustalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo–kanalizacyjnych.

4. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.