DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 18 stycznia 2019 r.

Poz. 446

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Siwińska
Data: 2019-01-18 10:06:32

UCHWAŁA NR III/31/2018
RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 18 grudnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gałkówek-Kolonia

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) w związku z Uchwałą Nr XLIX/319/2018 Rady Gminy Brzeziny z dnia 19 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gałkówek-Kolonia, 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. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gałkówek - Kolonia, 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 realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. 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 XLIX/319/2018 Rada Gminy Brzeziny z dnia 19 marca 2018 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Brzeziny, 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, parkingi, 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 wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości);

9) **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;

10) **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;

11) **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;

12) **nadzorze archeologicznym –** należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zamiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

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

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

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

16) **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.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 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 środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

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,

f) minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) 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;

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

5) 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) działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić działki budowlanej;

5) granica strefy ochrony archeologicznej;

6) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy” – cały obszar planu;

2) granice stanowiska archeologicznego;

3) tereny zmeliorowane.

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

§ 5. 1. 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 przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;

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

3) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

2. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

§ 6. 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 w zakresie obsługi komunikacyjnej w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** w zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi związane z obsługą mieszkańców, obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, zbiorniki wodne, drogi wewnętrzne w tym dojazdy do pól.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;

2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu tych budynków; rozbudowa budynku możliwa jest tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

3) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolno stojącego; dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

4) ustala się realizację pomieszczeń usługowych, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego lub w odrębnych budynkach;

5) ustala się realizację budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako budynki wolno stojące; dopuszcza się realizację budynków: gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego bezpośrednio przy granicy z sąsiednia działką budowlaną;

6) działka o nr ewid. 135/6, oznaczona graficznie na rysunku planu, nie może być zabudowane jako odrębna nieruchomości (samodzielna działka budowlana); na w/w działce dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia jej z działką sąsiednią w celu uzyskaniem dostępu do drogi publicznej;

7) 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;

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

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

b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m^2,

c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 20,0 m;

9) ustalenia pkt 8 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 przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,

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

3. Zasady 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 na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i zbiorników wodnych;

2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych 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, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

5) nakazuje się kształtowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz ulice przed spływem wód opadowych i roztopowych;

6) 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 100kW, 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.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 9,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad poziomem terenu;

2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych garażowych lub gospodarczo-garażowych – 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;

3) wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

4) ustala się kolorystykę obiektów oraz pokrycia dachowe a także spadek połaci dachowych:

a) stosowanie w budynkach mieszkalnych i usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45°,

b) stosowanie w budynkach gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10° - 45°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,

c) kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości,

d) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i takiej samej kolorystyce,

e) kolorystykę wykończenia elewacji budynków, naturalną, dostosowaną do pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji wszystkich budynków z takiego samego materiału i takiej samej kolorystyce,

f) zakazuje się stosowanie jaskrawych kolorów;

5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połaci oraz rzędnej parteru;

6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej;

7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;

8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,6;

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

5. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m^2;

2) ustala się szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 20 m;

3) ustala się nowe granice podziału na działki budowlane, które muszą być wyznaczone pod kątem od 70 do 90 stopni w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDZ.

6. W zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) ze względu na występowanie w granicach terenu MN terenów zmeliorowanych - sieci drenarskiej, ustala się:

a) w przypadku realizacji w tym terenie budynków lub obiektów budowlanych należy przewidzieć przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

b) po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów, obowiązek wystąpienia do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

7. W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren MN położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”;

2) teren MN położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 – zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 – zbiornik Koluszki-Tomaszów.

8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1) wskazuje się stanowisko archeologiczne nr AZP 66-54/8 – zabytek archeologiczny, częściowo zlokalizowane w granicach planu na terenie MN oraz ustala się granice strefy ochrony archeologicznej wokół ww. stanowiska - strefa ochrony archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

3) w przypadku realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w granicach strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt. 1, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

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

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ i KDD;

2) nakazuję się wydzielenie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych, w liczbie:

a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,

b) dla obsługi działalności usługowej – minimum 2 miejsca postojowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m^2, minimum 1 miejsce postojowe i minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy o powierzchni większej niż 100 m^2;

3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ i KDD** ustala się:

1) Układ dróg, zapewniający powiązanie z układem zewnętrznym oraz obsługę terenu w obszarze objętym planem, poprzez drogi oznaczone symbolami KDZ i KDD;

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

a) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ -** klasę drogi „Z” - zbiorcza, w granicach planu wyznacza się teren o szerokości 3,0 m – zgodnie z rysunkiem planu, przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi powiatowej w liniach rozgraniczających do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,

b) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD** – klasę drogi „D” - dojazdowej, w granicach planu wyznacza się część terenu drogi o szerokości – zgodnie z rysunkiem planu 5,0 m oraz z narożne ścięcie linii rozgraniczającej 5 m x 5 m;

3) W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny **KDZ i KDD**, położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”,

b) tereny **KDZ** i **KDD** położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - zbiornik między morenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 - zbiornik Koluszki Tomaszów;

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

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

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

Rozdział 5
Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

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

2. Dopuszcza się zachowanie w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

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

§ 10. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, w tym studni kopanej oraz wierconej, lokalizowanej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 11. Ustala się odprowadzenia ścieków:

1) odprowadzanie ścieków bytowych poprzez przydomowej oczyszczalnie ścieków, przy czym na terenie zmeliorowanym należy zastosować rozwiązania uwzględniające istniejący drenaż;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego.

§ 12. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi w granicy własnych działek budowlanych lub do rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

3) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki.

§ 13. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej ustala się sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia zlokalizowaną w sąsiedztwie działek budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostępem 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 w zakresie 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.

§ 14. Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny:

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

2) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia.

§ 15. Ustala się zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i cieplej wody użytkowej:

1) nakazuje się do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej indywidualnych źródeł ciepła 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.

§ 16. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

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.

§ 17. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wstępne 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 wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 18. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 20%.

Rozdział 7
Ustalenia końcowe

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

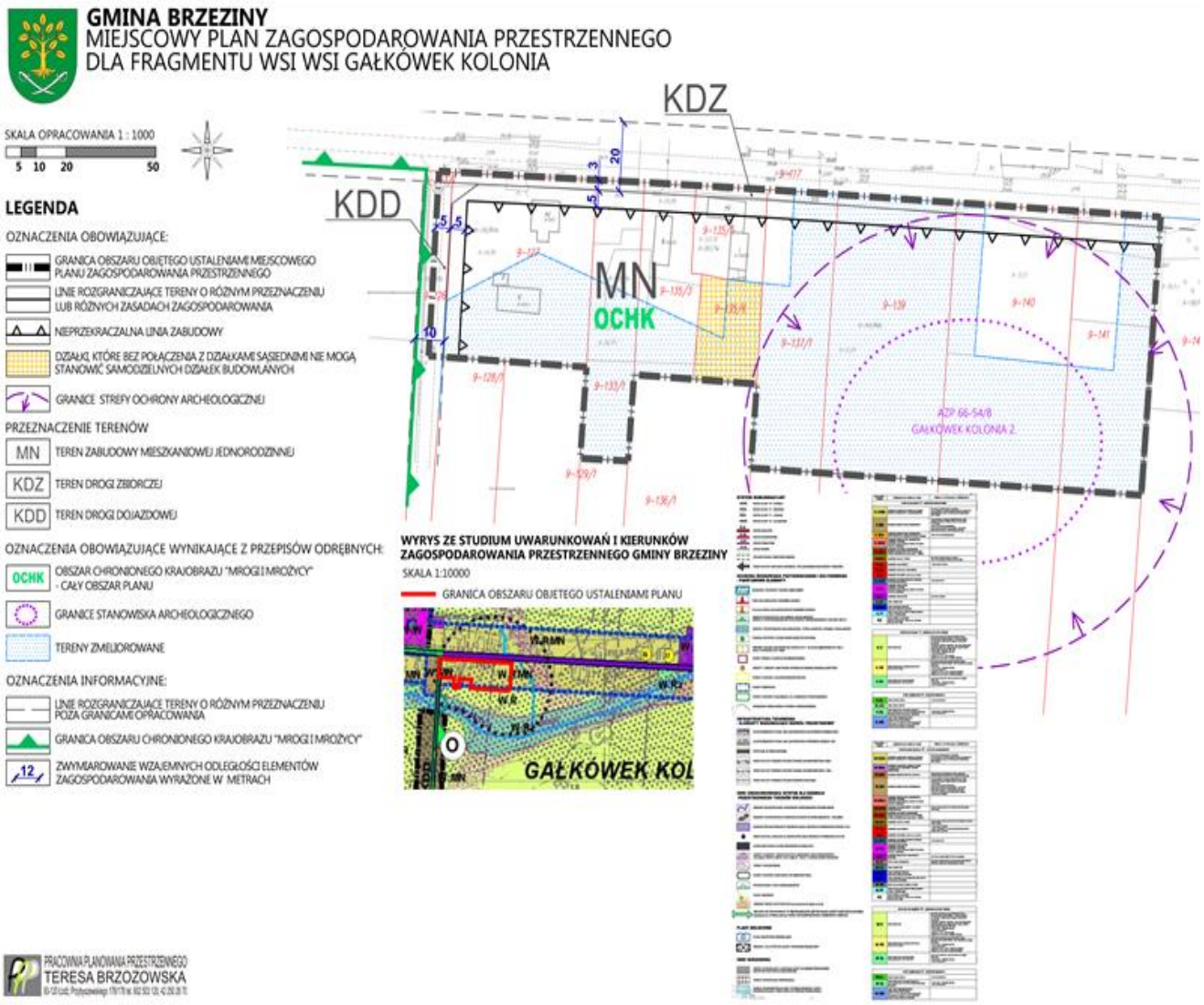
§ 20. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny - fragment wsi Gałkówek Kolonia, przyjętego uchwałą Nr IV/37/2007 Rady Gminy Brzeziny z dnia 31 stycznia 2007 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 89, poz. 739 z dnia 5 kwietnia 2007 roku.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kolasa

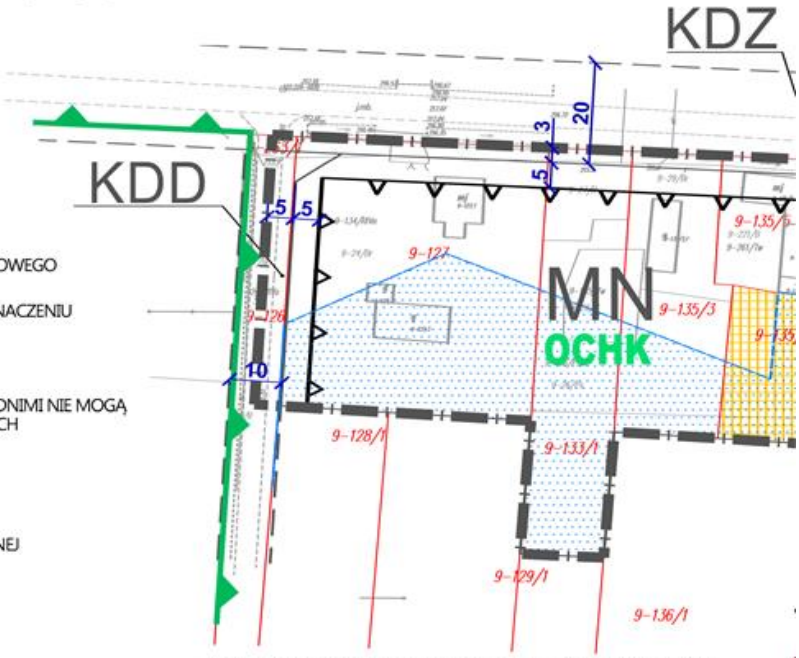
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/31/2018
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 18 grudnia 2018 r.



GMINA BRZEZINY
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI WSI GAŁKÓWEK KOLONIA

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
- DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDZ – TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDD – TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- OCHK – OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "MROGI I MROŻYCY" - CAŁY OBSZAR PLANU
- GRANICE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- TERENY ZMELIOROWANE

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU POZA GRANICAMI OPRACOWANIA
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "MROGI I MROŻYCY"
- 12 – ZWYMIAROWANIE WZAJEMNYCH ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA WYRAŻONE W METRACH

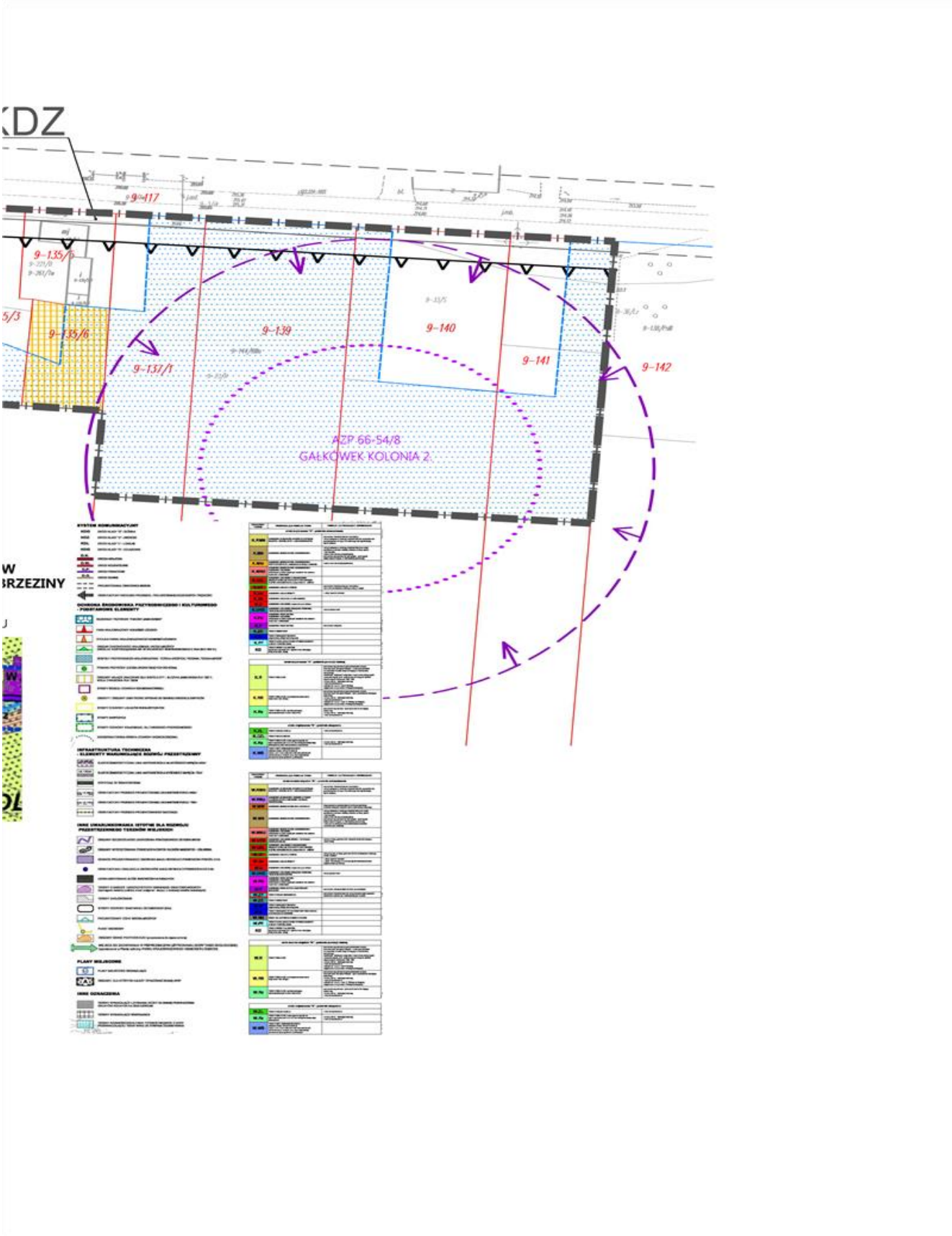
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY

SKALA 1:10000

GRANICA OBSZARU OBJETEGO USTALENIAMI PLANU



PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOZOWSKA
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 179/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70


9-135/6
9-139
9-140
9-141
9-142
9-137/1
AZP 66-54/8
GAŁKOWEK KOLONIA 2

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/31/2018
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 18 grudnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla fragmentu wsi Gałkówek-Kolonia

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 1945) Rada Gminy Brzeziny stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla fragmentu wsi Gałkówek-Kolonia, przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i docelowo kanalizacyjnej oraz budowa dróg publicznych. 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 budowy sieci wodociągowej i 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.

3. 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.