DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 6 listopada 2018 r.

Poz. 5736

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Siwińska
Data: 2018-11-06 10:35:33

UCHWAŁA NR LVI/369/2018
RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 16 października 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Zalesie

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz w związku z uchwałą Nr XLV/296/2017 Rada Gminy Brzeziny z dnia 24 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Zalesie, 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 Zalesie, 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 XLV/296/2017 Rady Gminy Brzeziny z dnia 24 listopada 2017 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

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

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 uwzględnieniem 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 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;

5) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;

7) szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

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

9) 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

3) zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;

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) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (o szerokości 12 m, po 6 m od osi linii);

5) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych - granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”.

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

§ 5. W planie wyodrębnia się teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową.

§ 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 **MNU** w zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – wiaty; altany ogrodowe; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól; zbiorniki wodne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej;

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) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej na działkach nr 68/5 i 68/6, z możliwością rozbudowy i przebudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, do czasu zmiany funkcji działek budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;

4) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym lub usługowym jako budynku wolno stojącego;

5) dopuszcza się realizację pomieszczeń usługowych, wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;

6) 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;

7) 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;

8) ustalenia pkt 7 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 oraz zbiorników wodnych;

2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych 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) 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 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

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

7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym rzędna parteru – nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,

b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej lub gospodarczo-garażowej – 7 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) 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,

d) dopuszcza się w budynkach realizację jednej kondygnacji podziemnej,

e) wysokość budynków inwentarsko-składowych w istniejącej zabudowie zagrodowej, nie więcej niż 11,0 m;

2) ustala się następującą geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów:

a) w budynkach mieszkalnych i usługowych nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

b) w budynkach garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych nakazuje się stosowanie 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 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;

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

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,0;

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

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

1) dopuszcza się podziałów 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 pod kątem 90^{o} z tolerancją do 15^{o}, w stosunku do pasa drogowego istniejącej drogi gminnej,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 1200 m^{2},

d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m.

6. W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

1) cały teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”;

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

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

1) ze względu na występowanie w granicach terenu MNU terenów urządzeń melioracyjnych - 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;

2) ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości 12 m, tj. po 6 m na stronę od osi linii, oznaczoną graficznie na rysunku planu;

3) w zakresie zagospodarowania w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, w terenie, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i elektroenergetyki,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w odległości od linii mniejszej niż określają to przepisy i normy odrębne,

c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew;

4) ustalenia ust. 7 pkt 2 i 3 przestają obowiązywać po likwidacji linii 15 kV lub jej skablowaniu.

8. 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 gminnej drogi publicznej, wzdłuż której położony jest teren MNU;

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

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

   b) dla obsługi działalności usługowej – minimum 2 miejsca parkingowe 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 parkingowe i minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;

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 wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 8. 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.

§ 9. 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.

§ 10. Ustala się odprowadzenia ścieków:

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

2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;

3) dopuszcza się lokalizację przydomowej oczyszczalni ścieków, przy czym na terenie zmeliorowanym należy zastosować rozwiązania uwzględniające istniejący drenaż.

§ 11. 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.

§ 12. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

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 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.

§ 13. 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.

§ 14. 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.

§ 15. 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.

§ 16. 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 5
Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

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

Rozdział 6
Ustalenia końcowe

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

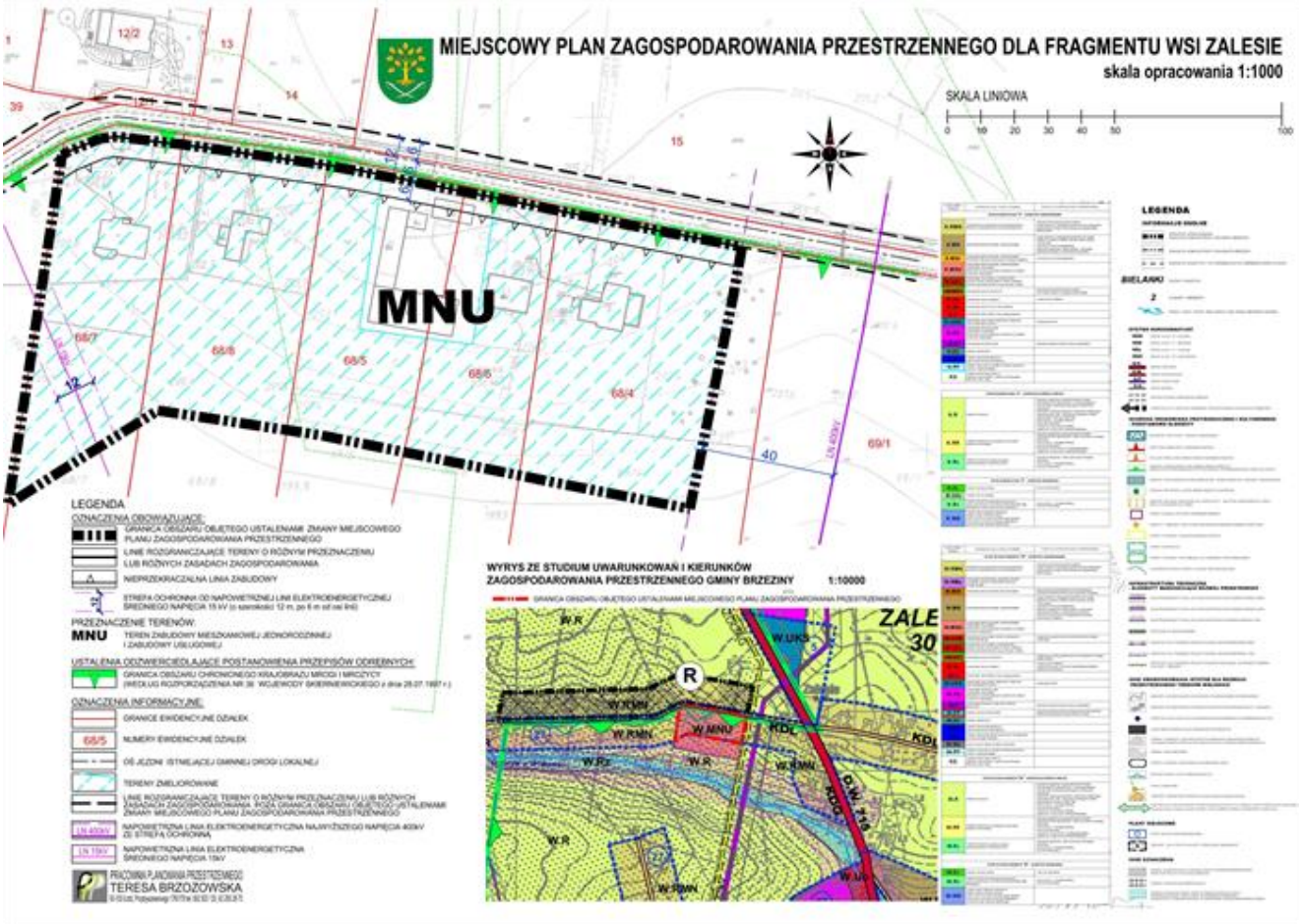
§ 19. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny – fragment wsi Zalesie, przyjętego uchwałą Nr XVI/123/2008 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 marca 2008 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 126, poz. 1236 z dnia 22 kwietnia 2008 roku.

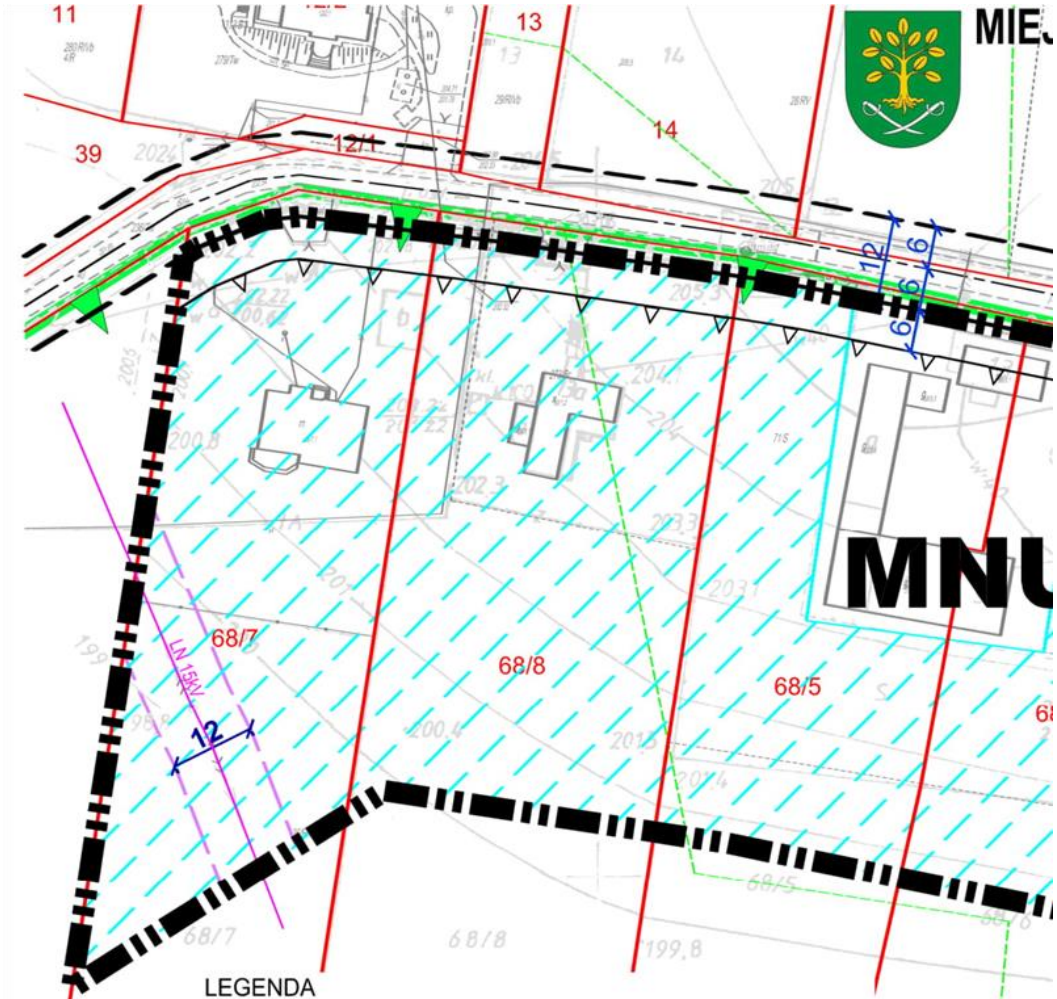
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kolasa

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVI/369/2018
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 16 października 2018 r.





LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

12 STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV (o szerokości 12 m, po 6 m od osi linii)

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

MNU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ

USTALENIA ODZWIERCIEDLAJĄCE POSTANOWIENIA PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU MROGI I MROŻYCY (WEDŁUG ROZPORZĄDZENIA NR 36 WOJEWODY SKIERNIEWICKIEGO z dnia 28.07.1997 r.)

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK

68/5 NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

OŚ JEZDNI ISTNIEJĄCEJ GMINNEJ DROGI LOKALNEJ

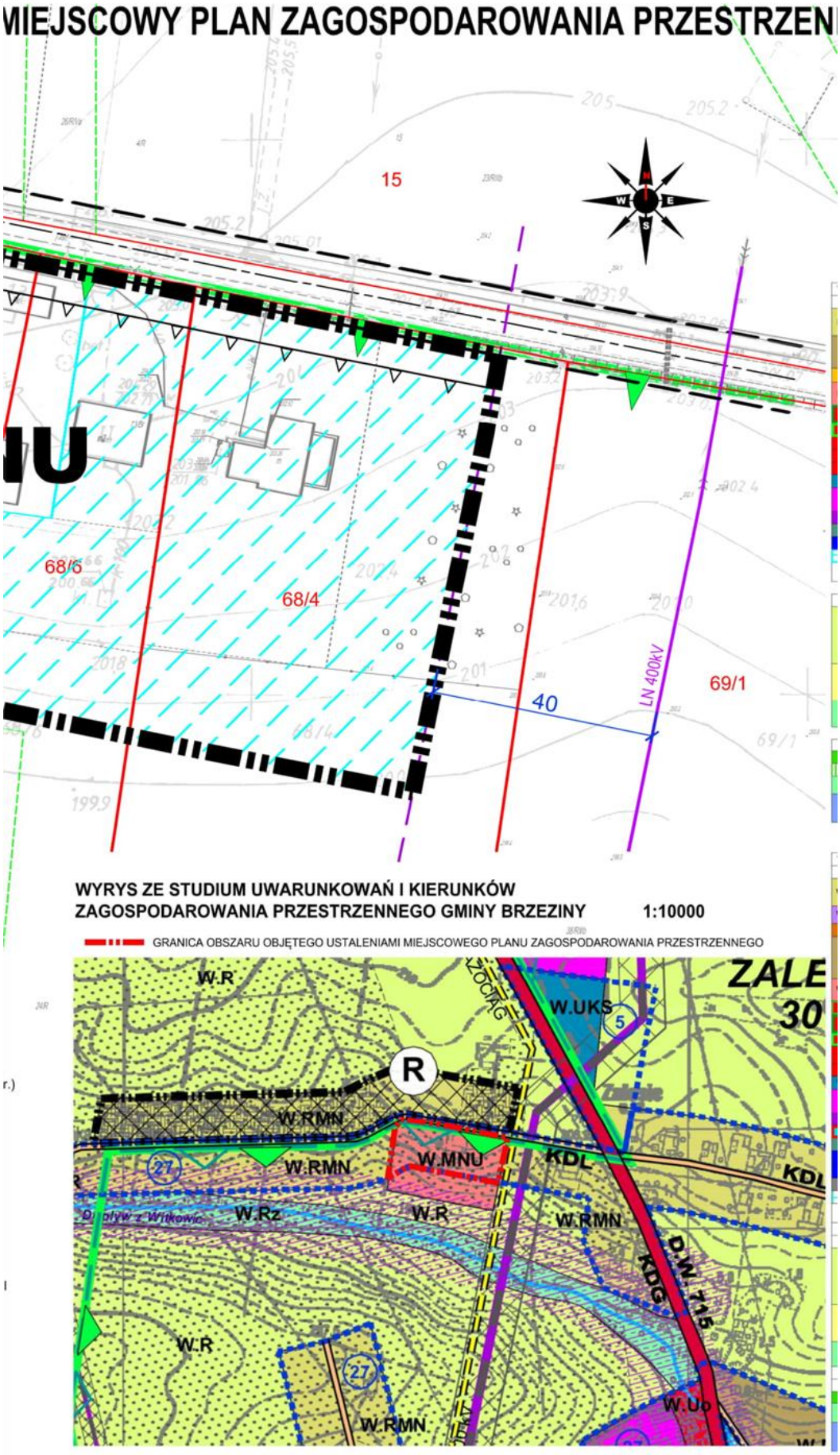
TERENY ZMELIOROWANE

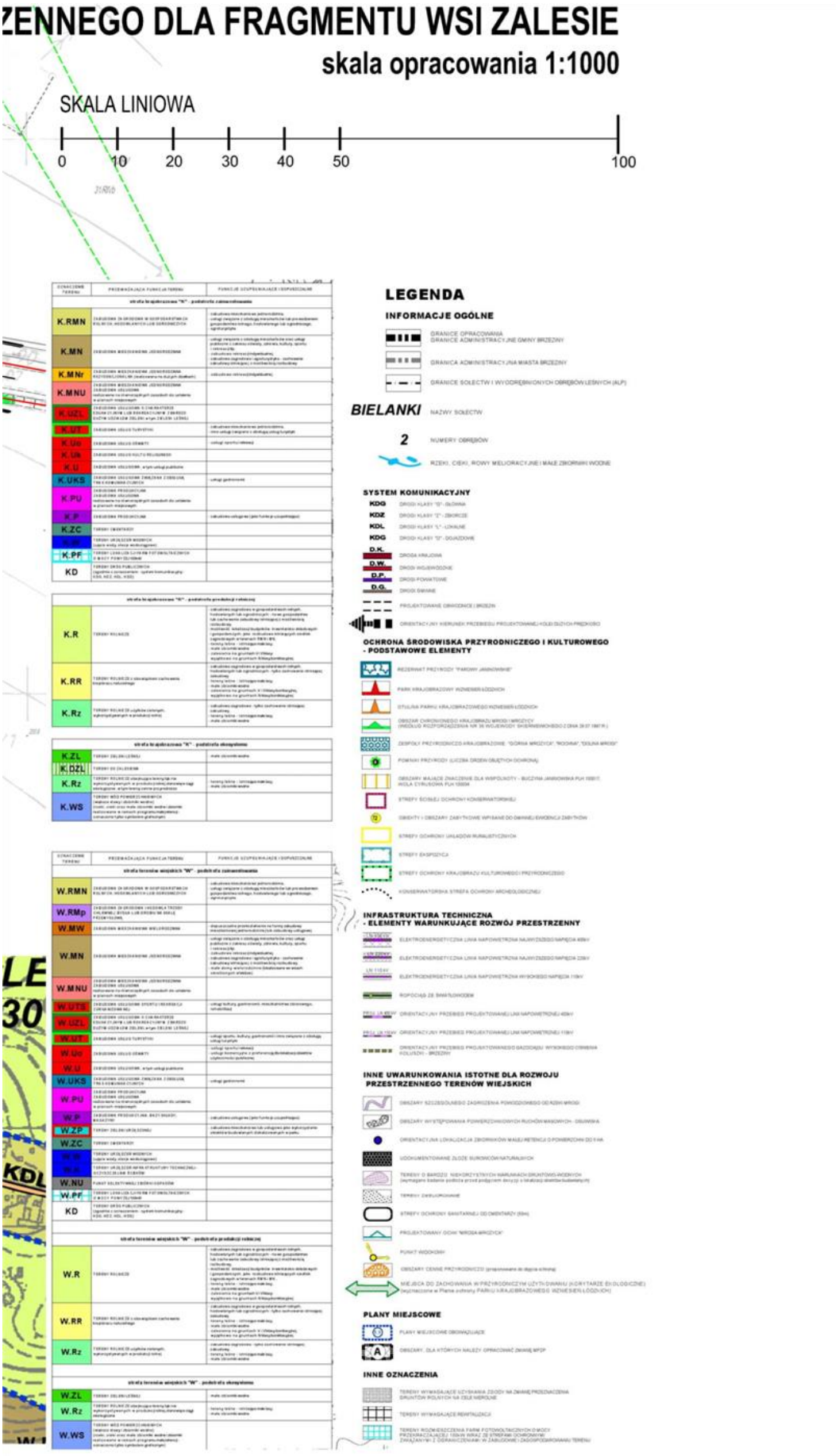
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LN 400kV NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 400kV ZE STREFĄ OCHRONNĄ

LN 15kV NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOZOWSKA
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEN
15
68/6
68/4
40
LN 400kV
69/1
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY 1:10000
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W.R
W.UKS
5
R
W.RMN
W.MNU
KDL
W.Rz
D.W. 715
KDG
W.Ub
ZALE
30


ZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI ZALESIE
skala opracowania 1:1000
SKALA LINIOWA
0 10 20 30 40 50 100
LEGENDA
INFORMACJE OGÓLNE
BIELANKI
2
SYSTEM KOMUNIKACYJNY
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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/369/2018
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 16 października 2018 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. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Brzeziny stwierdza, że po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Zalesie, nie zakłada się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy związanych bezpośrednio z uchwaleniem niniejszej zmiany planu, w związku z czym nie ma konieczności określania sposobu ich realizacji oraz zasad finansowania.