UCHWAŁA NR LXIV/374/2023
RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 17 marca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Przanówka

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz w związku z uchwałą Nr XLI/252/2021 z dnia 28 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Przanówka, 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 obrębu geodezyjnego Przanówka, 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, będące integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;

4) dane przestrzenne, będące integralnym załącznikiem nr 3 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 XLI/252/2021 z dnia 28 października 2021 roku.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Przanówaka;

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, wiaty 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) **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.

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

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

14) **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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

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

8) szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń 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;

11) minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

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) 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granice strefy ochrony archeologicznej;

5) działka, która bez połączenia z działkami sąsiednimi nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej;

6) wymiary w metrach;

7) 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 przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **RMn**;

2) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RMn,** w zakresie jego przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi związane z obsługą mieszkańców, realizowana na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, w tym adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej na gospodarstwa agroturystyczne; garaże; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól; zbiorniki wodne.

2. **W zakresie 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) ustala się realizację budynku mieszkalnego na działce budowlanej jako wolnostojący;

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

4) dopuszcza się realizowanie zabudowy usługowej związanej z obsługą mieszkańców, prowadzone w pomieszczeniach zlokalizowanych w bryle budynku mieszkalnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego lub w budynkach gospodarczych a także adaptację na ten cel budynków inwentarsko-składowych;

5) ustala się, że działka oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym, nie może być zabudowana, jako samodzielna działka budowlana, w jej granicach dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale, pod warunkiem połączenia z działkami sąsiednimi w celu uzyskania dostępu do drogi publicznej;

6) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy czym powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 1500 m^2 a dla zabudowy zagrodowej 3000 m^2;

7) ustalenia pkt 6 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.

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 oraz zbiorników wodnych;

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 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;

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

a) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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

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

1) ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej, gospodarczej i inwentarsko-składowej – 10 m,

c) maksymalna wysokość silosów i 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;

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 20°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

b) w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarsko-składowych 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°,

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 działki budowlanej na:

a) 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) 55% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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) 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 granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** ustala się :

1) zakaz likwidacji istniejącego rowu odwadniającego, wskazanego graficznie na rysunku planu;

2) dopuszcza się przebudowę istniejącego rowu melioracyjnego, polegającą na przełożeniu go w inne miejsce lub miejscowym przekryciu, z obowiązkiem zachowania ciągłości przepływu wód.

3) tereny **RMn** leżą w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 – zbiornik między morenowy Brzeziny Lipce Reymontowskie i Nr 404 – zbiornik Koluszki Tomaszów.

6. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** - ustala się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;

7. W zakresie zasad i warunków **scalania i podziału nieruchomości**:

1) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z zachowaniem następujących zasad:

a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m^2,

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

c) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego, pod kątem 90° z tolerancją do 20°;

2) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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

1) ustala się granice strefy ochrony archeologicznej wokół stanowiska oznaczonego nr AZP 66-54/12 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) w strefie ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt. 1 nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

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

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenu drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku symbolem **KDL;**

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 i minimum 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni lokalu usługowego.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

1) zapewnienie powiązania z układem zewnętrznym oraz obsługę terenu w obszarze objętym planem, poprzez drogę gminną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDL**.

2) dla fragmentu drogi oznaczonej symbolem **KDL** – klasę drogi „L" - lokalna, szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 1,1 m do 2,9 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów teren drogi **KDL** położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - zbiornik między morenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 - zbiornik Koluszki Tomaszów.

3. 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 drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;

2) 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.

4. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:**

1) ustala się granice strefy ochrony archeologicznej wokół stanowiska oznaczonego nr AZP 66-54/12 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) w strefie ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt. 1 nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

Rozdział 5.
Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 8. 1. W zakresie **wyposażenia w infrastrukturę techniczną** ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący i rozbudowywany system uzbrojenia realizowany w terenach dróg publicznych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się jego rozbudowę poza terenami dróg na zasadach określonych w niniejszym planie oraz przepisach odrębnych.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

1) ustala się obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z ujęć indywidualnych, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie **odprowadzenie ścieków**:

1) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy, ustala się odprowadzanie ścieków bytowych poprzez przydomowe oczyszczalnie ścieków, dopuszcza się stosowanie lokalnych oczyszczalni ścieków;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych.

4. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych – z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;

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

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

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

2) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i prawa energetycznego, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowniczej na warunkach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych na działce budowlanej.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i cieplej wody użytkowej** ustala się:

1) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających spełnienie standardów emisyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się stosowanie do tych celów odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

8. W zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** ustala się :

1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;

2) możliwość zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działce budowlanej i usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 6.
Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 9. 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

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

§ 11. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny – fragment wsi Przanówka, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/277/06 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 września 2006 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 15, poz. 121 z dnia 27 stycznia 2007 roku.

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

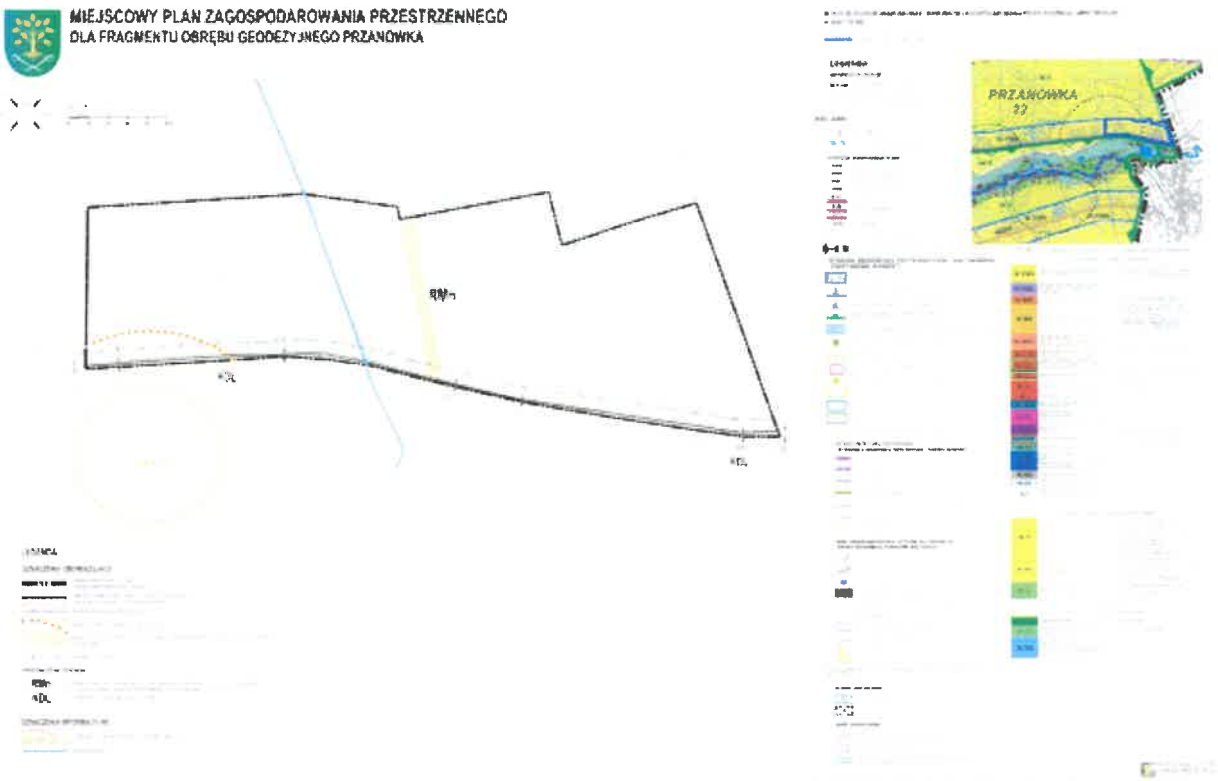
RADA GMINY BRZEZINY

Przewodniczący Rady Gminy
Brzeziny

Marek Kolasa

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIV/374/2023
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 17 marca 2023 r.

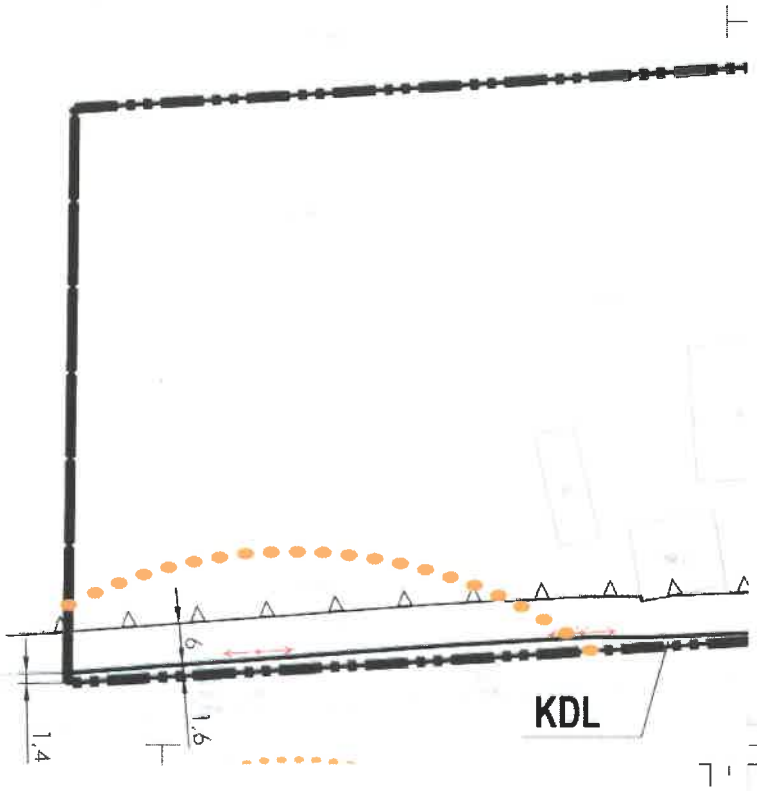
Rusunek planu



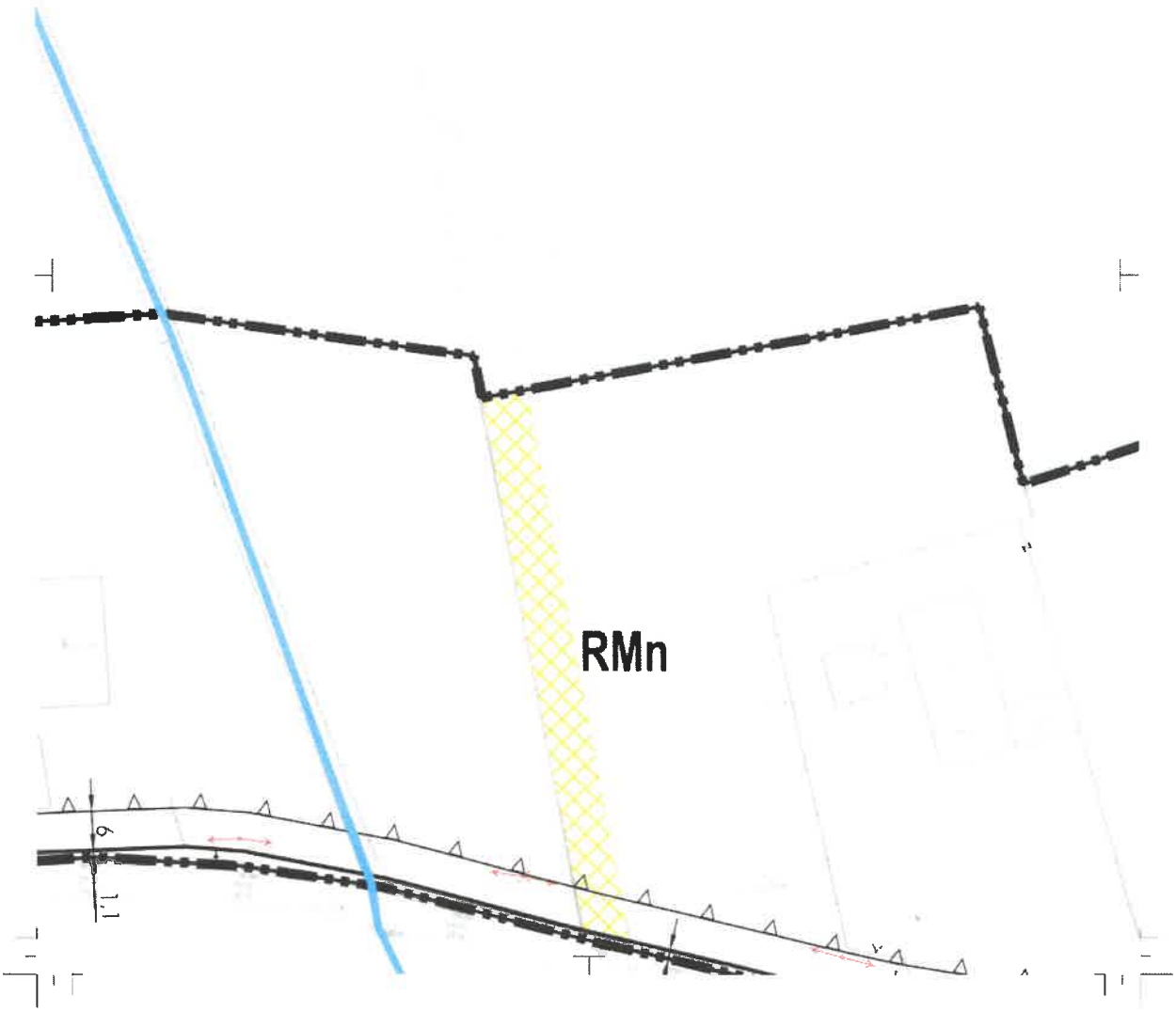
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPO
DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODE

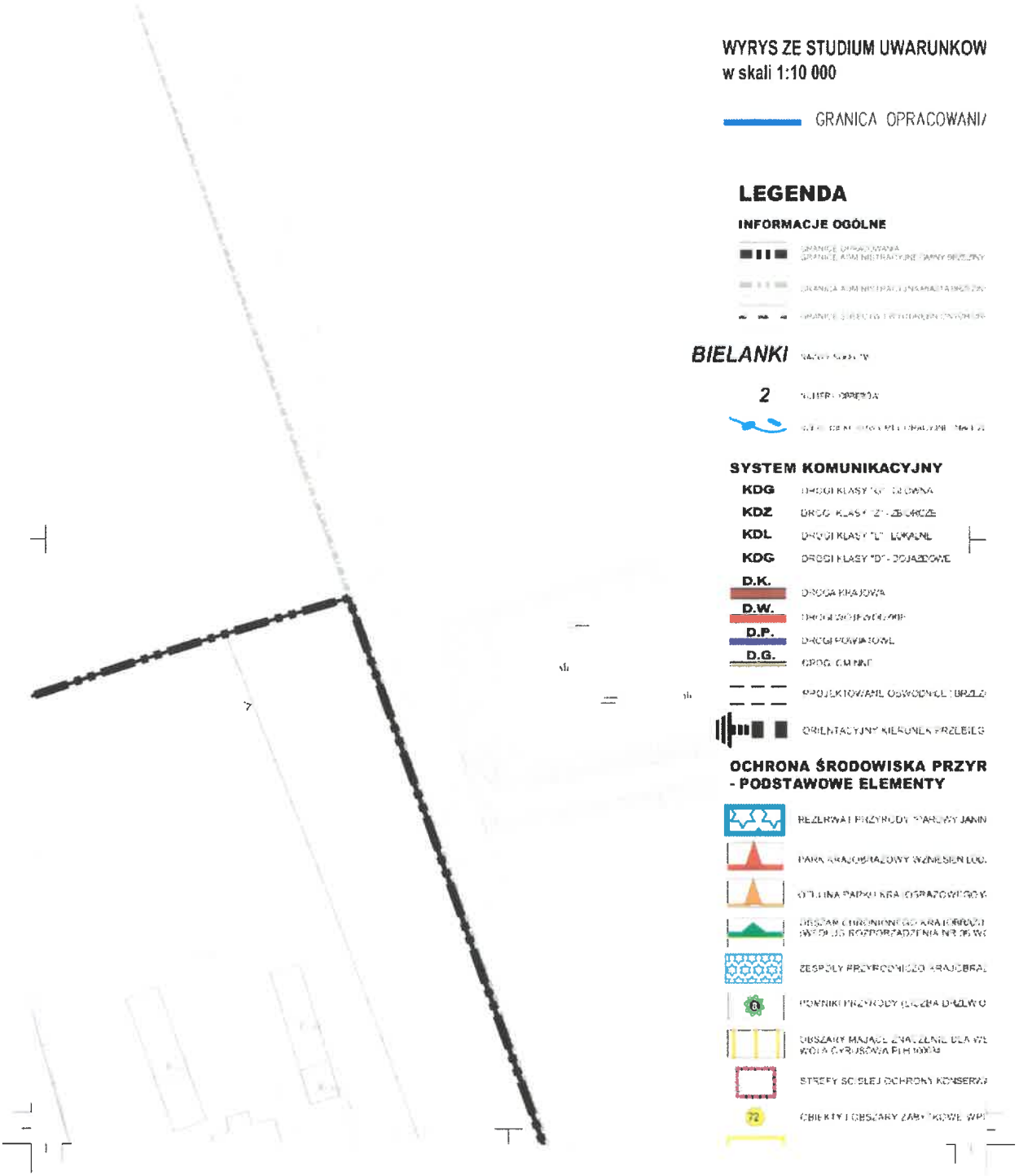
SKALA 1: 1000

0 5 10 20 30 40 50m



ODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DEZYJNEGO PRZANÓWKA




WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOW
w skali 1:10 000
GRANICA OPRACOWANIA
LEGENDA
INFORMACJE OGÓLNE
BIELANKI
2
SYSTEM KOMUNIKACYJNY
KDG
KDZ
KDL
KDG
D.K.
D.W.
D.P.
D.G.
OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYR
- PODSTAWOWE ELEMENTY

...OWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY

...ANIA MPZP



...EGU PROJEKTOWANEJ KOLEI DUŻYCH PRĘDKOŚCI

...ZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

OZNACZENIE TERENU	PRZEWAŻAJĄCA FUNKCJA TERENU	FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE I DOPUSZCZALNE
	...strefa terenów wiejskich "W" - podstrefa zainwestowania	
W.RMN	ZABUDOWA ZAGRODOWA W GOSPODARSTWACH ROLNYCH HODOWLANYCH LUB OGRODNICZYCH	...
W.RMp	ZABUDOWA ZAGRODOWA I HODOWLA TRZODY CHLEWNEJ, BYDŁA LUB DROBIU NA SKALĘ PRZEMYSŁOWĄ	
W.MW	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA	...
W.MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA	...
W.MNU	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA ZABUDOWA USŁUGOWA ...	
W.UTS	ZABUDOWA USŁUGOWA SPORTU I REKREACJI ZORGANIZOWANEJ	...
W.UZL	ZABUDOWA USŁUGOWA O CHARAKTERZE EDUKACYJNYM LUB REKREACYJNYM ZWIĄZKU DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI ...	
W.UT	ZABUDOWA USŁUG TURYSTYKI	...
W.Uo	ZABUDOWA USŁUG ...	...

...ZNACZENIE TERENU

...ZEZINY

...OZEZINY

...ENY ZIELENI ...OWEJ

...ENY ZIELENI ...OWEJ

...BRAZU MROŻYC I MROŻYCY
...96 WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO Z DNIA 28.07.1997 R.)

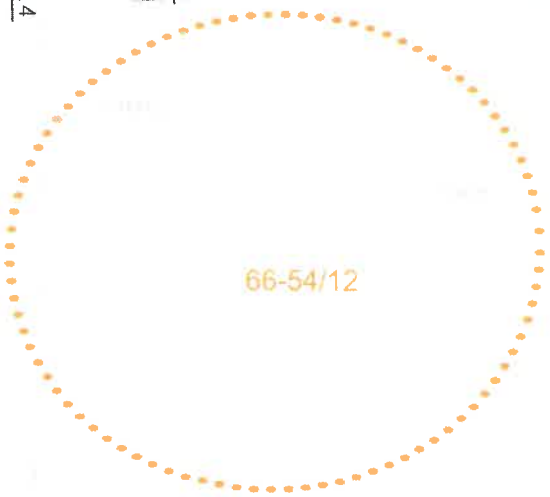
...OBRAZOWE "GÓRNA MROŻYCA" "ROCHNIA" "DOLINA MROGI"

...EŻY OBJĘTYCH OCHRONĄ

...LA WSPÓLNOTY - OBSZARY JAWORZYNA GÓRA ŁĘCKA

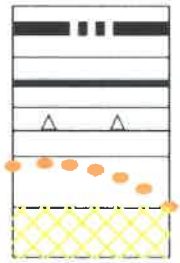
...SERWATORSKIEJ

...YSKANIE TERENÓW ...ENIA ...ANYCH



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

DZIAŁKA, KTÓRA BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ

15,3 WYMIARY W METRACH

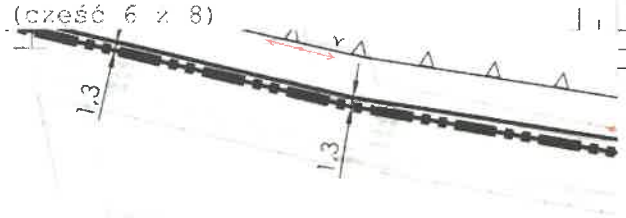
PRZEZNACZENIE TERENÓW

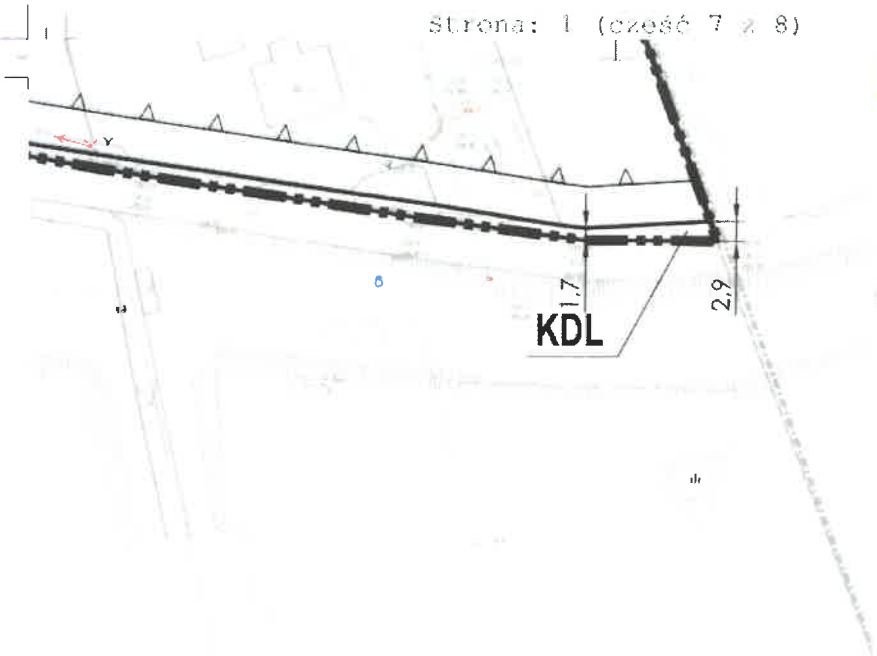
RMn	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
KDL	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

66-54/12 ISTNIEJĄCE STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE Z NR AZP

RÓW ODWADNIAJĄCY


1,3
1,3





Rysunek wykonano na mapie zasadniczej w postaci wektorowej

W.Uo	ZABUDOWA USŁUGOWA	- usługi społeczne - usługi komercyjne z preferencją dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej
W.U	ZABUDOWA USŁUGOWA	
W.UKS	ZABUDOWA USŁUGOWA Z WPISANĄ ZABUDOWĄ TRANSKOMUNIKACYJNYCH	- usługi sportowe
W.PU	ZABUDOWA PRODUKCYJNA ZABUDOWA USŁUGOWA	
W.P	ZABUDOWA PRODUKCYJNA, BAZY, SKŁADY, MAGAZYNY	
W.ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ	
W.ZC	TERENY CMENTARZY	
W.IW	TERENY URZĄDZEŃ WODNYCH	
W.IK	TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW	
W.NU	PUNKT SELEKTYWNEJ ZBIÓRKI ODPADÓW	
W.PF	TERENY LOKALIZACJI FARM FOTOWOLTAICZNYCH O MOCY POWYŻEJ 100kW	
KD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH (zgodnie z oznaczeniem w systemie komunikacyjnym: KDG, KDZ, KDL, KDD)	
	strefa terenów wiejskich "W" - podstrefa produkcji rolniczej	
W.R	TERENY ROLNICZE	- zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, leśnych lub ogrodniczych - nowe gospodarstwa lub zachowanie zabudowy istniejącej z modernizacją rozbudowy. - możliwość lokalizacji budynków inwentarsko-składowych gospodarczych jako wolnostojących albo wbudowanych w bryłę zagrodowych w terenach RMN i MN - tereny leśne - istniejące maliny małe zbiorniki wodne - zalesienia na gruntach V i VI klasy wyjątkowo na gruntach IV klasy bonitacyjnej
W.RR	TERENY ROLNICZE z obowiązkiem zachowania krajobrazu naturalnego	- zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, leśnych lub ogrodniczych - tylko zachowanie istniejącej zabudowy - tereny leśne - istniejące maliny - małe zbiorniki wodne zalesienia na gruntach V i VI klasy bonitacyjnej, wyjątkowo na gruntach IV klasy bonitacyjnej
W.Rz	TERENY ROLNICZE użytków zielonych, wykorzystywanych w produkcji rolnej	- zabudowa zagrodowa - tylko zachowanie istniejącej zabudowy, - tereny leśne - istniejące maliny, - małe zbiorniki wodne
	strefa terenów wiejskich "W" - podstrefa ekosystemu	
W.ZL	TERENY ZIELENI LEŚNEJ	- małe zbiorniki wodne
W.Rz	TERENY ROLNICZE użytków zielonych, wykorzystywanych w produkcji rolnej, wymagające ochrony	- tereny leśne - istniejące maliny, małe zbiorniki wodne
W.WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (wody stojące i zbiorniki wodne) - tereny istniejące małe zbiorniki wodne - zalesienia w ramach programu małej retencji - zalesienie tylko gruntów [illegible]	

PRZYRODNICZYM UŻYTKOWANIU (KORYTARZE EKOLOGICZNE PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH)

ZMIANĘ PRZEZNACZENIA

ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA

TEREN

ZACH

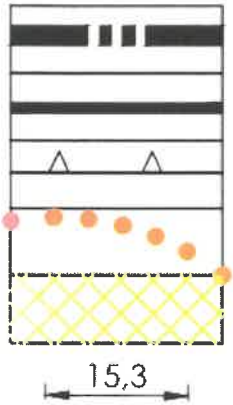
FOTOWOLTAICZNYCH O MOCY
Z ZE STREFAMI OCHRONNYMI
I W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

Aktorowej pozyskanej od Starosty Brzezińskiego za likencją nr BG.6642.929.2021.1021.P wydaną w dniu 21 października 2021 roku.

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOZOWSKA

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE



GRANICA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

DZIAŁKA, KTÓRA BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI NIE MOGA STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ

WYMIARY W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW



TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE



ISTNIEJĄCE STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE Z NR AZP

RÓW ODWADNIAJĄCY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/374/2023

Rady Gminy Brzeziny

z dnia 17 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) Rada Gminy Brzeziny stwierdza że, po wejściu w zycie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Przanówka, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz następujące zasady ich finansowania.

§ 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/374/2023
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 17 marca 2023 r.

Dane przestrzenne