UCHWAŁA NR VIII/57/2024
RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 20 grudnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Witkowice

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) oraz w związku z uchwałą Nr LXXIV/430/2023 Rady Gminy Brzeziny z dnia 30 listopada 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Witkowice, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny, przyjętego uchwałą Nr LXVI/390/2023 Rady Gminy Brzeziny z dnia 26 maja 2023 roku, Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Witkowice, składającą się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący 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;

4) danych przestrzennych stanowiących załącznik elektroniczny Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr LXXIV/430/2023 Rady Gminy Brzeziny z dnia 30 listopada 2023 r.

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

1) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną odrębnym symbolem, dla której określono ustalenia szczegółowe;

2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego terenu bądź obiektu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;

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

5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci do 8 stopni;

6) **budynku wolnostojącym –** należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki i niepołączony funkcjonalnie z innymi budynkami,, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 3. 1. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

2. W planie nie ustala się:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także 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.

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

1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) strefa lokalizacji zabudowy administracyjno-socjalno-magazynowej;

5) wymiar w metrach;

6) przeznaczenie terenu;

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

§ 5. W obszarze objętym uchwałą wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem**PP-PS-PEF** – teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznych.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PP-PS-PEF**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy produkcyjnej przemysłowej lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznych, w ramach którego oprócz budynków, produkcyjnych, magazynowych oraz zaplecza technologicznego, dopuszcza się również realizację: składów, budynków gospodarczych, garaży lub gospodarczo-garażowych, wiat, budynków służących ochronie, a także sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, placów manewrowych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.

2. W terenie dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w istniejącym na terenie budynku mieszkalnym do czasu zmiany jego przeznaczenia na funkcję podstawową.

§ 7. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi; 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 (nie dotyczy nadbudowy istniejącej bryły budynku) jest możliwa tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

3) ustala się lokalizację budynków produkcyjnych i magazynowych na działce budowlanej jako wolnostojących;

4) ustala się w wyznaczonym graficznie na rysunku planu fragmencie terenu lokalizacje zabudowy administracyjnej, socjalnej lub magazynowej, oraz zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń

mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;

5) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;

6) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej, pod względem formy i wykończenia, powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną, w tym zachowywać jednolitą kolorystykę;

7) w zakresie kolorystyki obiektów:

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

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

   c) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu, grafitu i szarości,

   d) zakazuje się stosowania pokryć dachowych o fakturach powodujących odbłyski,

   e) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szkliwionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);

8) w zakresie geometrii dachów:

   a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci do 40°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

   b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

   c) nie ustala się geometrii dachów wiat;

9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1500 m^2; minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż zawarte w ustaleniach dla terenów, przy czym ograniczenia powierzchni 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) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,

   e) dla wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 6 metrów.

10) przy realizacji zabudowy systemami fotowoltaicznymi nakazuje się stosowanie rozwiązań nie powodujących odbłysków.

§ 8. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się inwestycje mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem zapisów § 11 pkt 2 lit. c);

2) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;

3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych-rowów melioracyjnych, ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;

4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;

5) do czasu zmiany funkcji istniejącego w terenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, ochrona przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi - prawo ochrony środowiska;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 15% powierzchni działki budowlanej,

7) zakaz magazynowania i składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;

8) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw oraz technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych.

§ 9. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy.

§ 10. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalną wysokość budynków produkcyjnych, magazynowych – 15 m,

b) maksymalną wysokość budynków: gospodarczych, garaży, gospodarczo-garażowych, wiat, budynków służących ochronie, magazynów energii – 10 m,

c) maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych – 5 m,

d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 20 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w parciu o przepisy odrębne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalną udział powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 80%,

b) nadziemna intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,8

c) dla obsługi prowadzonej działalności produkcyjnej minimum 1 miejsca do parkowania na 4 pracowników na zmianie,

d) nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako urządzonych na poziomie terenu, w liczbie 2% ogólnej liczby miejsc wyznaczonych w ramach działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

§ 11. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

1) wskazuje się, że cały obszar planu leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - Zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 Zbiornik Koluszki-Tomaszów; obowiązuje zagospodarowanie terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego;

2) dla obu zbiorników zatwierdzono dokumentacje hydrologiczne określające warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych na tych zbiornikach - obszar B na zbiorniku nr 403, z której wynikają następujące zakazy, nakazy i ograniczenia;

a) nakaz gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami, a w przypadku budowy przydomowej oczyszczalni ścieków z zastosowaniem określonych przepisami rozwiązań technologicznych; sposób odprowadzania ścieków w obszarze nie może stwarzać zagrożenia dla jakości wód podziemnych,

b) dopuszcza się odprowadzanie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych do ziemi za pomocą systemów przewidzianych w odpowiednich rozporządzeniach, zapewniające ochronę wód zbiornika,

c) dopuszcza się lokalizację inwestycji potencjalnie znacząco oddziaływujących na środowisko, dla których opracowana ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże możliwości zanieczyszczenia wód podziemnych zaliczonych do zbiornika lub ograniczenie jego zasobów.

§ 12. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki:

1) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być wyznaczone pod kątem 90^{o}, w stosunku do pasa drogowego jednej z przyległych do terenu dróg publicznych**,** z tolerancją 20^{o};

3) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż 1500 m^2;

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

§ 13. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** wskazuje 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;

§ 14. 1. Ustala się **obsługę komunikacyjną** obszaru planu bezpośrednio z, stanowiących zewnętrzny układ komunikacyjny, istniejących dróg publicznych: drogi powiatowej klasy Z -zbiorcza oraz drogi gminnej klasy L - lokalna.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z nie wyznaczonych w planie, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych o szerokości minimalnej 8 m.

§ 15. 1. W obszarze planu, dopuszcza się zachowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów **infrastruktury technicznej**, a także ich remont, modernizację, przebudowę i rozbudowę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2. W zakresie zasad **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) wodociąg gminny jako główne źródło wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi;

2) realizację zaopatrzenia w wodę wodociągową w oparciu o istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

3) w celu uzupełnienia zapotrzebowania na wodę dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa wodnego.

3. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:

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

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

3) dla ścieków przemysłowych dopuszcza się budowę zakładowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w granicach inwestycji z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do wód lub do ziem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;

4) ustala się obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.

4. W zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi:**

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;

2) ustala się obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów.

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

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej i kablowej sieci niskiego i średniego napięcia;

2) ustala się rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia w formie kablowej, w formie napowietrznej dopuszcza się jej rozbudowę wyłącznie w terenach dróg – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach budowlanych, bądź w formie słupowej lub w formie wnętrzowej;

4) dla poprawy bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się pozyskiwanie jej ze źródeł odnawialnych z wykluczeniem turbin wiatrowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

1) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem turbin wiatrowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny przeznaczony do celów opałowych.

8. W zakresie **zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny** ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się wstępne magazynowanie odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 16. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

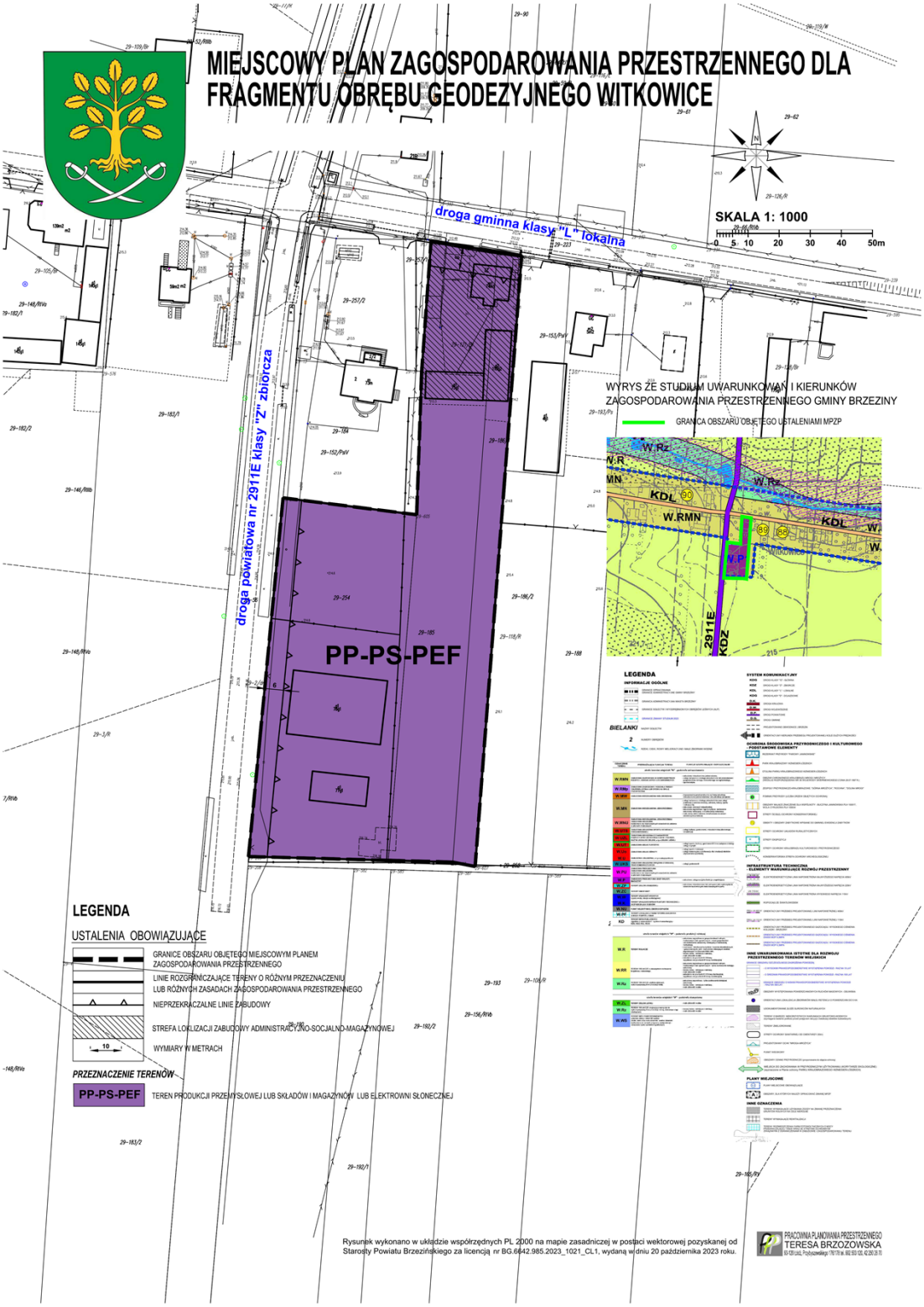
§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeziny. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Brzeziny

Mariusz Sasin

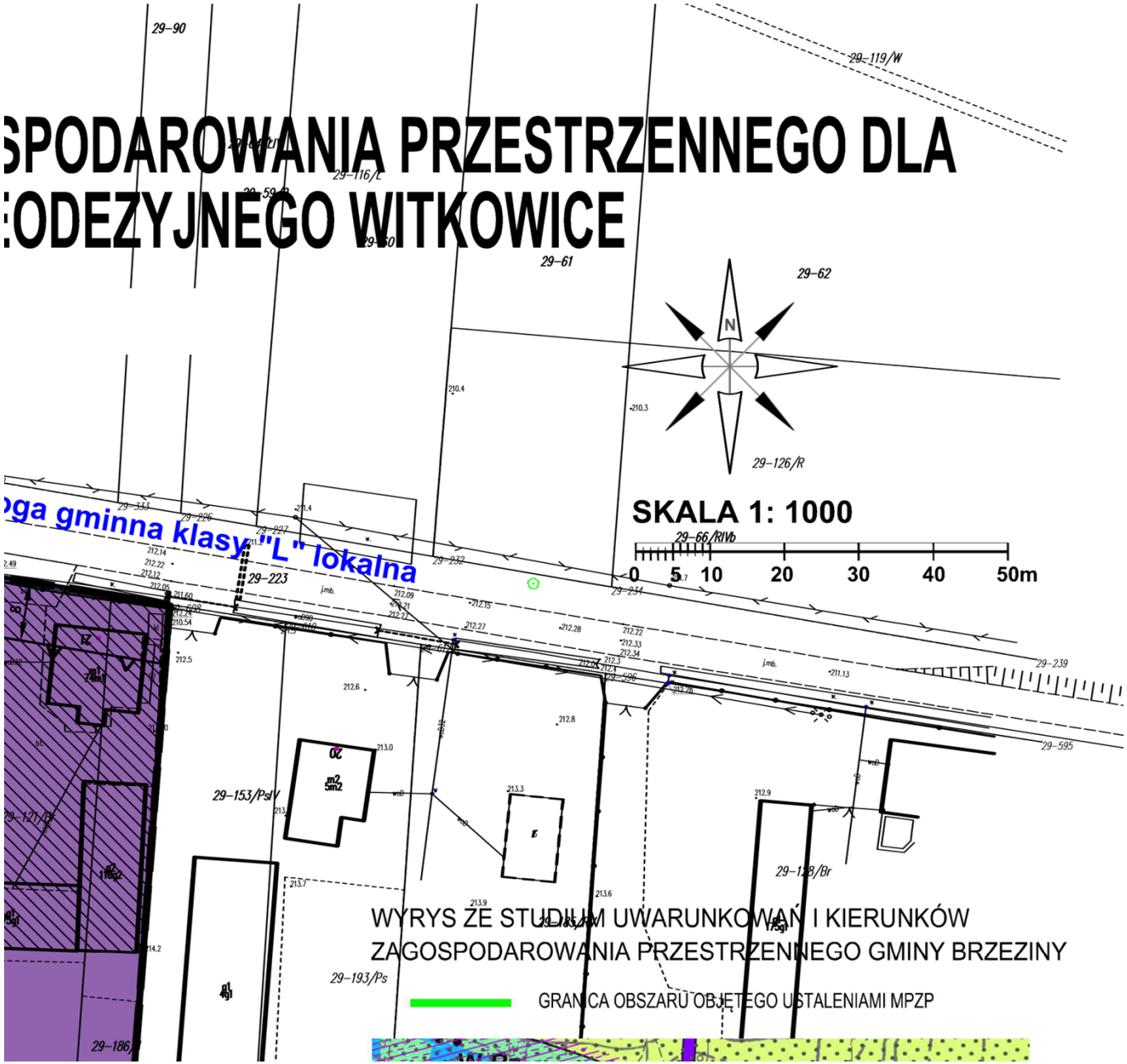
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII/57/2024
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 20 grudnia 2024 r.

Rysunek planu



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSP
FRAGMENTU OBRĘBU GEO
droga
29-257/1
29-257/2
29-184
29-183/1
29-182/2
29-182/1
29-148/RIVa
29-105/Br
29-109/Br
29-52/RIIIb
29-576
29-121/2
59m2 m2
139m2 m2

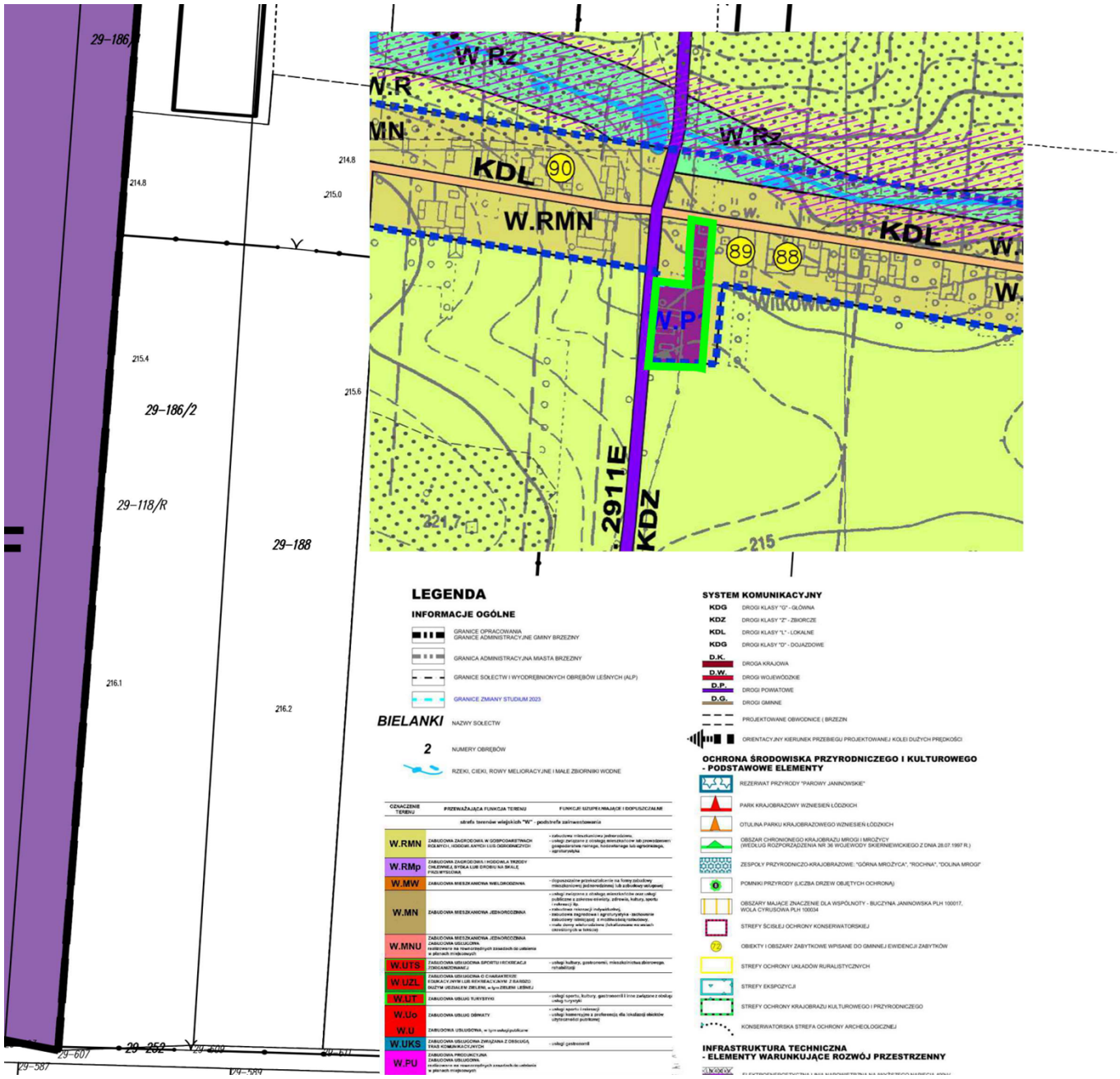
Id: A2498AA0-5505-44F5-A25D-99B143940D88. Podpisany

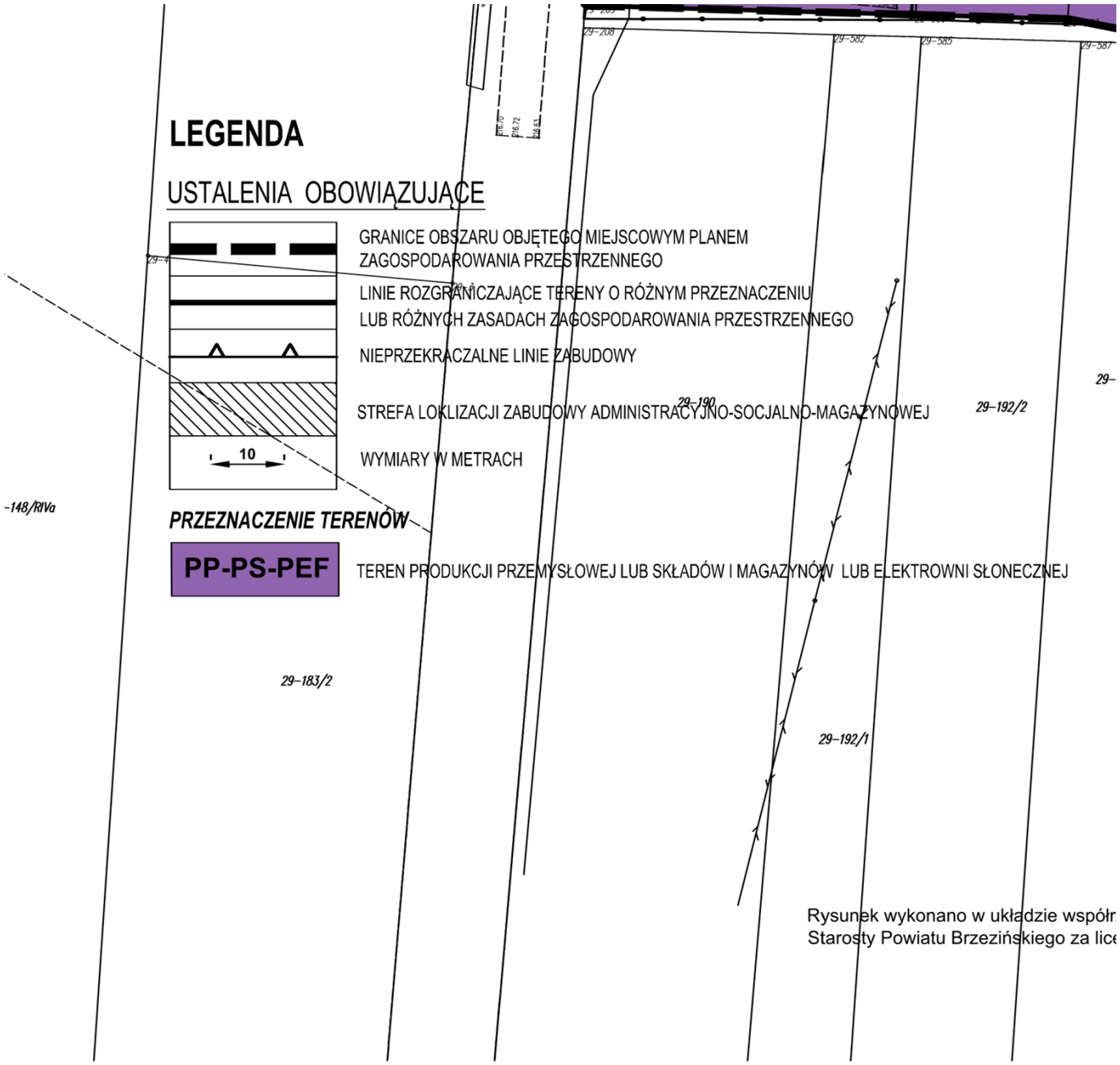


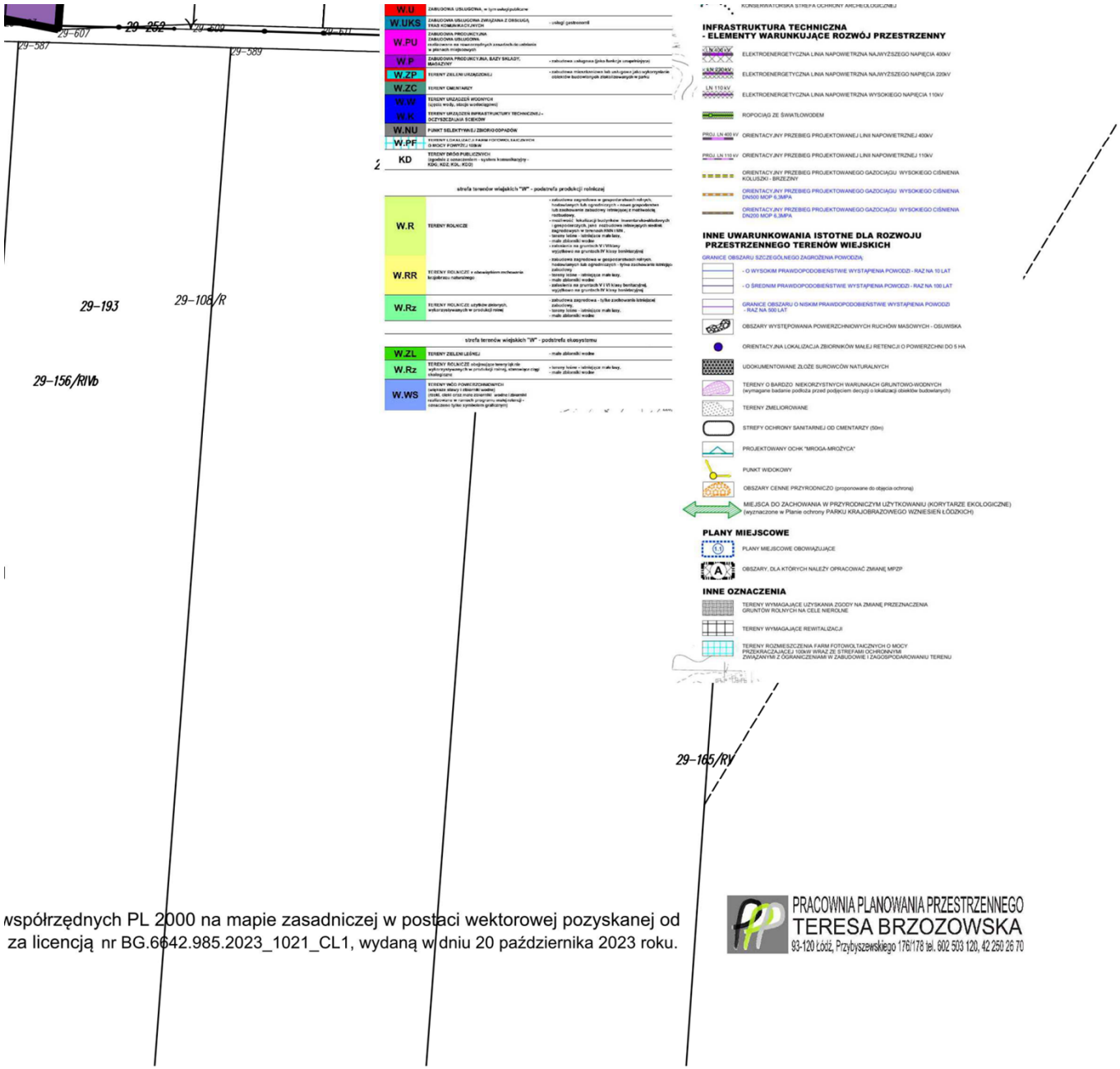
Strona 3


PP-PS-PEF
droga powiatowa nr 2911E klasy
29-185
29-254
29-152/PsIV
29-184
29-605
29-146/RIIIb
29-148/RIVa
29-3/R
29-182/2
7/RIVb

Id: A2498AA0-5505-44F5-A25D-99B143940D88. Podpisany




LEGENDA
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
STREFA LOKLIZACJI ZABUDOWY ADMINISTRACYJNO-SOCJALNO-MAGAZYNOWEJ
10
WYMIARY W METRACH
PRZEZNACZENIE TERENÓW
PP-PS-PEF
TEREN PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
29-208
29-582
29-585
29-587
29-190
29-192/2
29-183/2
29-192/1
-148/RIVa
Rysunek wykonano w układzie współr
Starosty Powiatu Brzezińskiego za lice



współrzędnych PL 2000 na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej od za licencją nr BG.6642.985.2023_1021_CL1, wydaną w dniu 20 października 2023 roku.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/57/2024

Rady Gminy Brzeziny

z dnia 20 grudnia 2024 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) Rada Gminy Brzeziny stwierdza że:

§ 1. Po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Witkowice, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, związanych z uchwaleniem tego planu.

§ 2. Nie wyklucza się rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także budowy nowych. Realizacja tych zadań odbywać się będzie, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 3. 1. 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 lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. 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 VIII/57/2024
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 20 grudnia 2024 r.

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Brzeziny ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzebą przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Brzeziny w obr. Witkowice była deklaracja władz gminy o zmianie obowiązującego na części obszaru tego sołectwa planu miejscowego z 2006 r., w zakresie możliwości realizacji inwestycji przemysłowej, w oparciu o zmianę ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny (przyjętego uchwałą Nr LXVI/390/2023 Rady Gminy Brzeziny z dnia 26 maja 2023 roku).

Przyjmując wymienione okoliczności, Rada Gminy Brzeziny w dniu 30 listopada 2023 roku podjęła uchwałę Nr LXXIV/430/2023 Rady Gminy Brzeziny z dnia 30 listopada 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Witkowice.

O fakcie przystąpienia do opracowania planu miejscowego jak też o uchwale w tej sprawie społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów – stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych.

W toku trwania procedury planistycznej Wójt Gminy Brzeziny, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego, którego integralną część jest rysunek planu. Projekt planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny(przyjętego uchwałą Nr LXVI/390/2023 Rady Gminy Brzeziny z dnia 26 maja 2023 roku). które w granicach planu rozmieszcza funkcję W.P1- teren zabudowy produkcyjnej, baz, składów i magazynów.

W ramach w granicach terenu oznaczonego symbolem P1 studium ustala:

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy produkcyjnej, baz, składów i magazynów

funkcją uzupełniającą jest zabudowa usługow.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

-dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych) form zabudowy;

-systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:

-stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,8;

-wysokość budynków – nie większa niż 15,0 m(nie dotyczy obiektów wieżowych i wyższych ze względu na technologię);

-minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej.

Na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową:

-zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych o strefie oddziaływania wykraczającej poza teren zakładu;

-postuluje się wyznaczenie stref zieleni izolacyjnej;

-w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej postuluje się lokalizację budynków administracyjno-socjalnych lub usługowych.

Mimo, że studium nie wyznacza terenów pod lokalizację farm słonecznych, na podstawie art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) na terenie opracowania planu taką funkcję również dopuszczono.

Projekt planu przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu 16 lipca 2024 roku, wyraziła swoją opinię. Następnie projekt dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu i wprowadzenia korekt dokumentu, projekt planu poddany został konsultacjom społecznym zgodnie z art. 8h i 8i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie ograniczonej do zbierania uwag i oraz prowadzenia konsultacji społecznych przez 14 dni.

Projekt planu udostępniono do publicznego wglądu w dniach od 13.09.2024 r. do 14.10.2024 r. Spotkanie otwarte - debata publiczna odbyło się w dniu 01.10.2024 r. w Urzędzie Gminy o godz. 15.30. Ponadto w czasie udostępnienia projektu planu w dniu 04.10.2024 r.,w godzinach od 15.30 do 17.30 pełnił w Urzędzie Gminy dyżur projektant planu.

Projekt planu był udostępniony drogą elektroniczną. Uwagi do projektu planu można było składać przez okres trwania konsultacji, tj. do 14.10.2024r., w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły/wpłynęły uwagi.

Z przebiegu konsultacji społecznych został sporządzony raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektu dokumentu, Wójt Gminy Brzeziny przedstawi projekt planu z wymaganymi ustawą załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Gminy Brzeziny w celu jego uchwalenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy terenu, gdzie taka zabudowa się już znajduje, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejących dróg (leżących tak poza obszarem planu), zaprojektowane tereny mają możliwość podłączenia zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej, jak też gminnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – nie dotyczy;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych zgodnie z art. 8h i 8i ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz udostępnianie go na każdym etapie opracowania projektu planu na stornie internetowej Urzędu Gminy Brzeziny wraz z dokumentacją planistyczną,

b) wyłożeniu tego dokumentu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Brzeziny,

b) umożliwienie składania wniosków do planu w tym przy użyciu drogi elektronicznej,

c) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną,

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej,

e) dyżur projektanta;

e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych – wzdłuż nich;

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących drogami przebiegającymi przez gminę Brzeziny;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: poza obszarem planu tereny przeznaczone dla dróg publicznych posiadają parametry, które umożliwiają realizację zarówno ciągów pieszych jak też ścieżek rowerowych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy.

Sposób projektowania uniwersalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez ustalenia zapewniające dostępność projektowanych przeznaczeń dla osób niepełnosprawnych – z jednej strony, z drugiej zaś poprzez zapewnienie możliwości udziału w procesie partycypacji społecznej przedstawiciela urzędu posługującego się językiem migowym.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób zapewnienia uniwersalnego projektowania

Stosownie do wymogów art. **32 ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą **Nr XVIII/117/16, z dnia 25 lutego 2016 roku** Rady Gminy Brzeziny w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny oraz planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Gminy Brzeziny podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych Gminy.

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia nakładów finansowych przez gminę, natomiast może przynieść wpływy do budżetu z racji podatków.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu. zagospodarowania przestrzennego.