



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 27 stycznia 2023 r.

Poz. 731

UCHWAŁA NR LIX/347/2022 RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 19 grudnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Małczew przy drodze powiatowej nr 2912E

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIV/212/2021 Rada Gminy Brzeziny z dnia 30 kwietnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Małczew przy drodze powiatowej nr 2912E, 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 Małczew przy drodze powiatowej nr 2912E, 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 XXXIV/212/2021 Rada Gminy Brzeziny z dnia 30 kwietnia 2021 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Małczew przy drodze powiatowej nr 2912E;

- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Brzeziny, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone w rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej, a w przypadku lokalizacji na tej działce zabudowy obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, zieleń i elementy małej architektury, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości);
- 9) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 12) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 13) **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) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 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. Następujące oznaczenia przedstawione graficznie na rysunku planu są oznaczeniami 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) granica strefy ekspozycji dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;
- 6) wymiary w metrach;
- 7) przeznaczenie terenów.

§ 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) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDL** - teren drogi lokalnej.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, wiaty; altany ogrodowe; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól; zbiorniki wodne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 (nie dotyczy nadbudowy istniejącej bryły budynku) jest możliwa tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolno stojącego; dopuszcza się lokalizację tych budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) ustala się realizację budynków usługowych jako odrębne budynki lub jako pomieszczenia usługowe wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) ustala się realizację budynków gospodarczych i garażowych lub gospodarczo-garażowego jako odrębne budynki lub jako pomieszczenia gospodarcze i garażowe wbudowane 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 sąsiednią działką budowlaną;
- 7) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy czym powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 8) ustalenia pkt 8 nie dotyczą przypadków wydzielenia 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 działek drogowych, 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:
 - a) wylesień gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,1 ha stanowiącego enklawy pośród użytków rolnych bądź nieużytków,
 - b) zbiorników wodnych,
 - c) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

- 2) 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 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 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, 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 wpływem wód opadowych i roztopowych;
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dla działek o nr ewidencyjnych 53, 60 i 66, na których występują zadrzewienia ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 60% powierzchni działki budowlanej, przy czym 50% powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić udział drzew i krzewów.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 8,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje,
 - b) maksymalna wysokość budynków: gospodarczych, garaży lub budynków gospodarczo-garażowej – 7 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
 - d) dopuszcza się w budynkach realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 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°,
 - 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 – 45% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działek nr ewidencyjny 53, 60 i 66, dla których ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 35%;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,9;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,01.
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegającej na możliwości rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie parametrów istniejących tj.: wskaźnika powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, geometrii dachów.

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

- 1) dopuszcza się podział nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:
 - a) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być wyznaczone pod kątem 45° z tolerancją do 10°, w stosunku do pasa drogowego istniejącej drogi powiatowej,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 1200 m²,
 - c) 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, że cały teren położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 – zbiornik między morenowy Brzeziny - Lipce Reymontowskie i Nr 404 – zbiornik Kolutzki -Tomaszów.

7. W zakresie szczególnych zasad 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;

8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony ekspozycji od zespołu dworskiego w Małczewie, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której położona jest część terenu MN;
- 2) w granicach strefy ochrony ekspozycji ustala się:
 - a) zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
 - c) zakaz nadbudowy istniejącej zabudowy położonej w strefie ochrony ekspozycji w celu zwiększenia jej wysokości.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z drogi publicznej – powiatowej numer 2912E, dopuszcza się obsługę z działek drogowych, mających zajazd na drogę publiczną;
- 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 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 3) dla obsługi działalności usługowej o powierzchni użytkowej lokalu powyżej 100 m² nakazuję się wydzielenie, w granicach działki budowlanej, minimum 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

§ 7. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **KDL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – drogi lokalne;
 - 2) dopuszczalne – elementy urządzenia drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z drogą powiatową, wyznaczoną poza granicami planu, na pełnych relacjach skrzyżowanych;
 - 2) dla fragmentu drogi, oznaczonej symbolem **KDL** ustala się klasę drogi "L" oraz jego przeznaczenie pod trójkąt widoczności na skrzyżowaniu z drogą powiatową i ustala się wymiary 8,9 m i 10,7 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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) 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.

§ 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 sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia zlokalizowaną w sąsiedztwie działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostępem do dróg publicznych;
- 3) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości;

- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi 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 ciepłej 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 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 Małczew, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/276/06 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 września 2006 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 38, poz. 344 z dnia 20 lutego 2007 roku.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Brzeziny

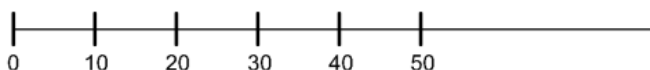
Marek Kolasa

Strona: 1 (część 1 z 8)



MIEJSCOWY DLA FRAGMENTU PRZY DRODZIE

SKALA OPRACOWANIA 1:1000



LEGENDA

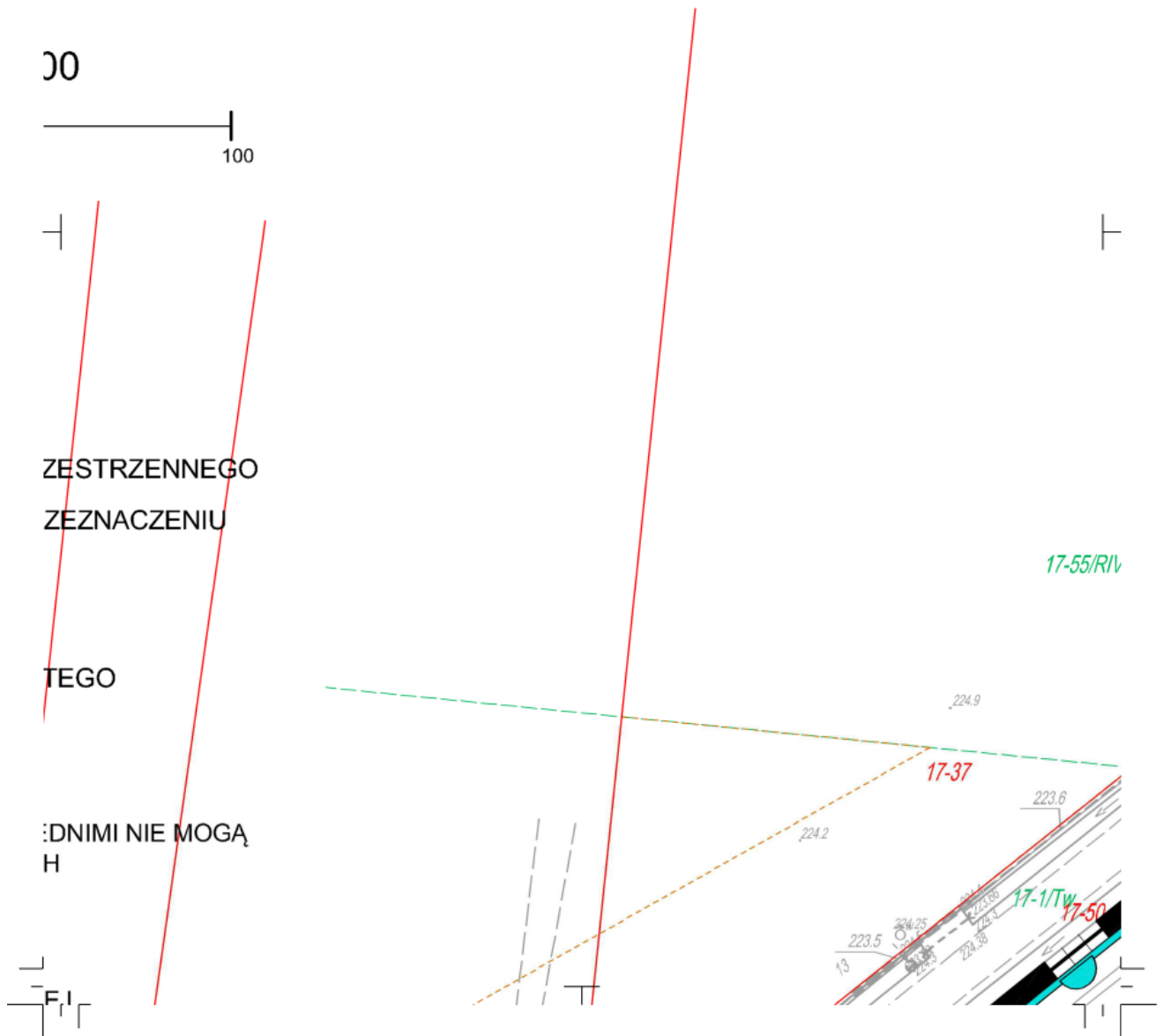
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZEZ
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA STREFY EKSPOZYCJI DLA OBIEKTU UJĘTEGO W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	WYMIAR W METRACH
	DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI STANOWIĄ SAMODZIELNYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
--	---

PLAN ZAGOSPODAROWANIE OBREBU GEODEZYJNEGO POWIATOWEJ NR 2912



Strona: 1 (część 5 z 8)

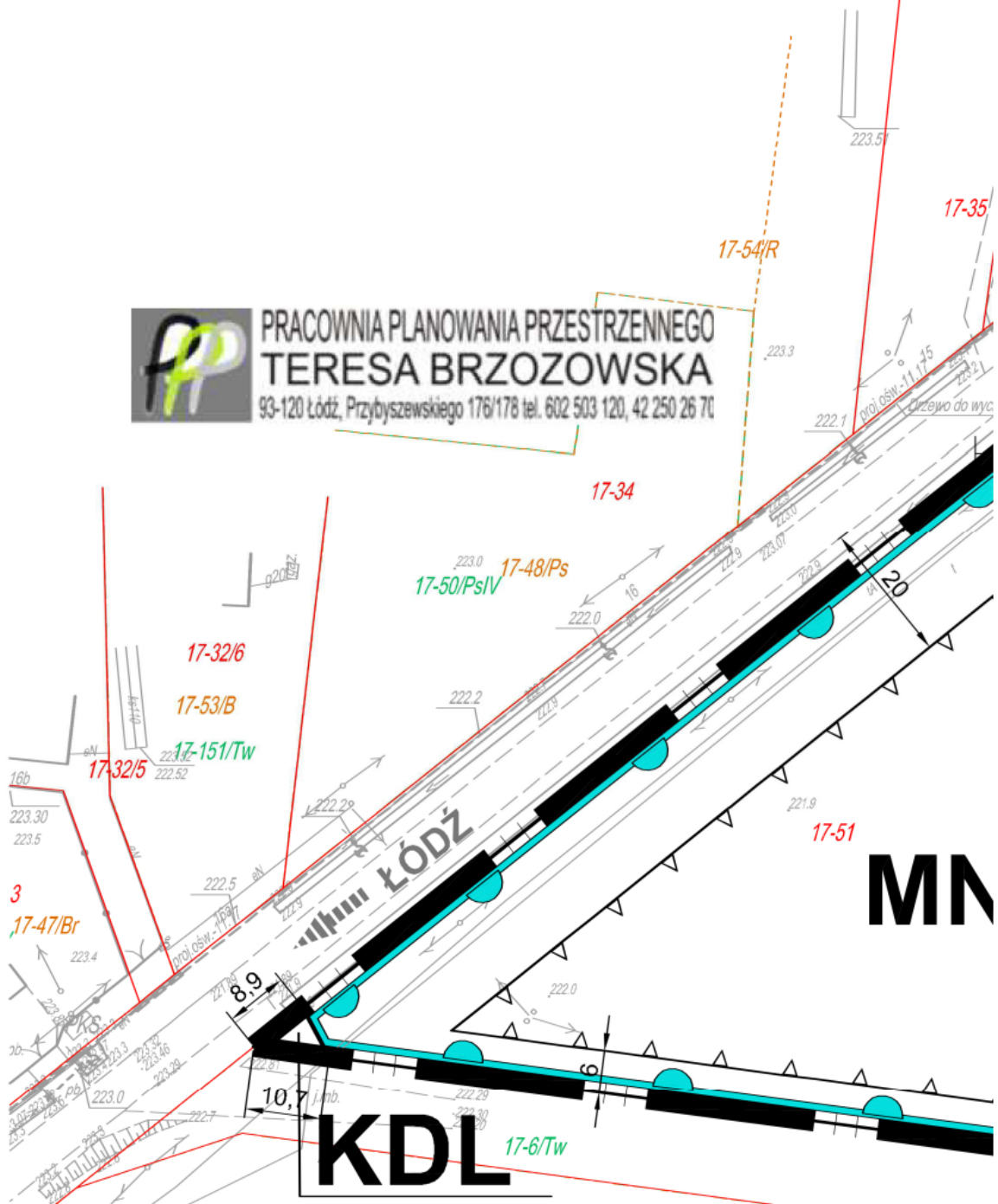
MN
KDL

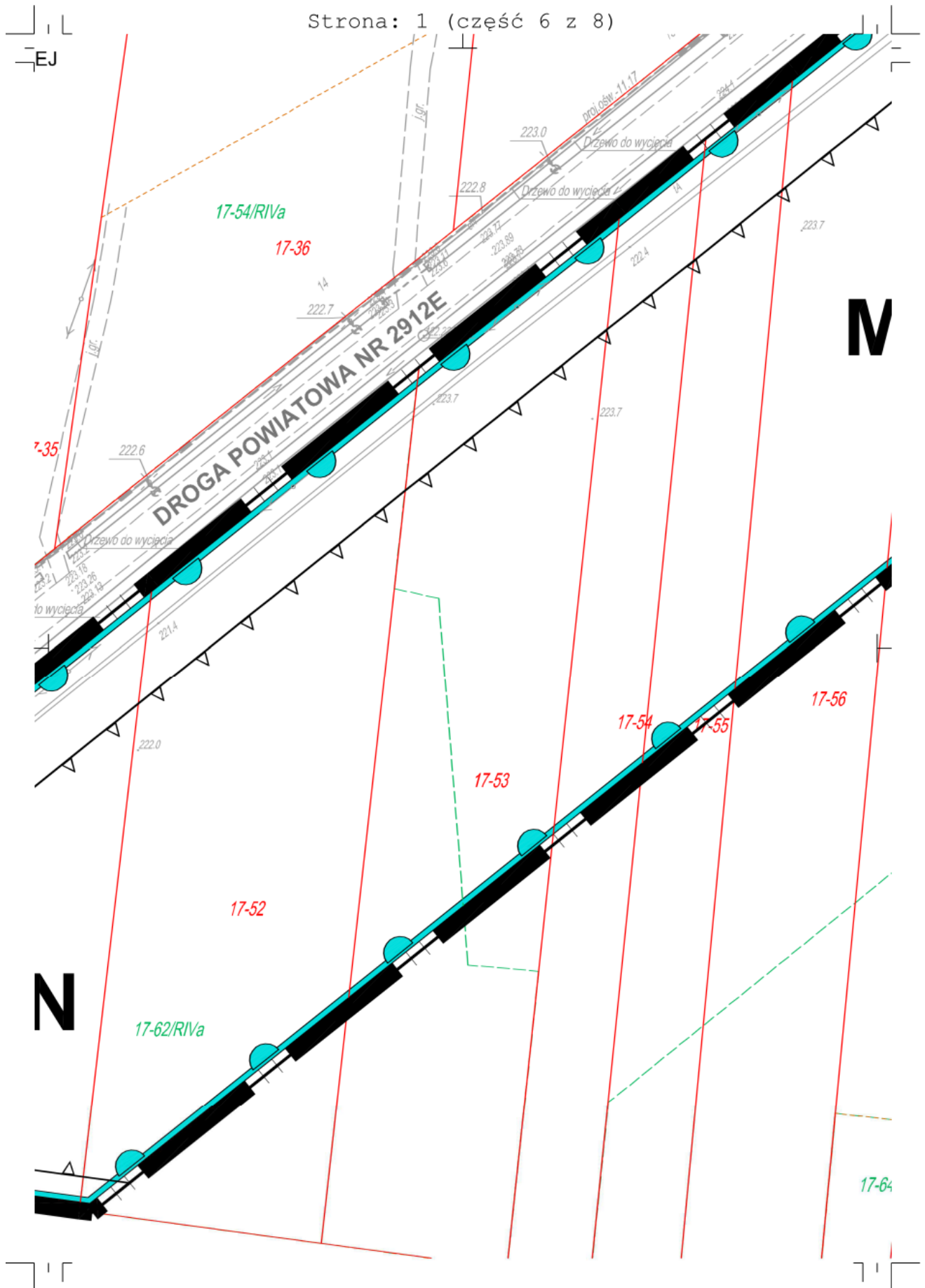
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

TEREN DROGI LOKALNEJ

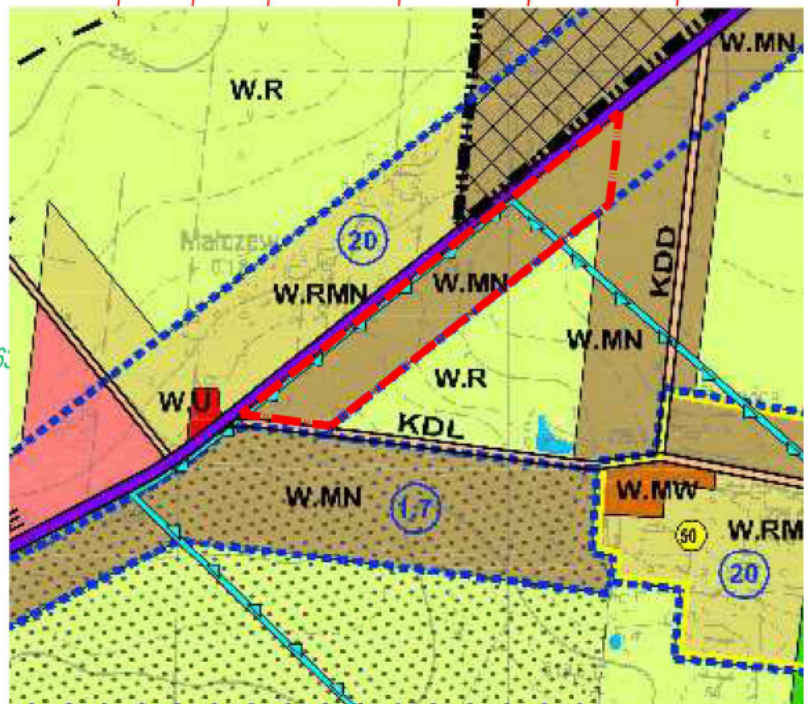
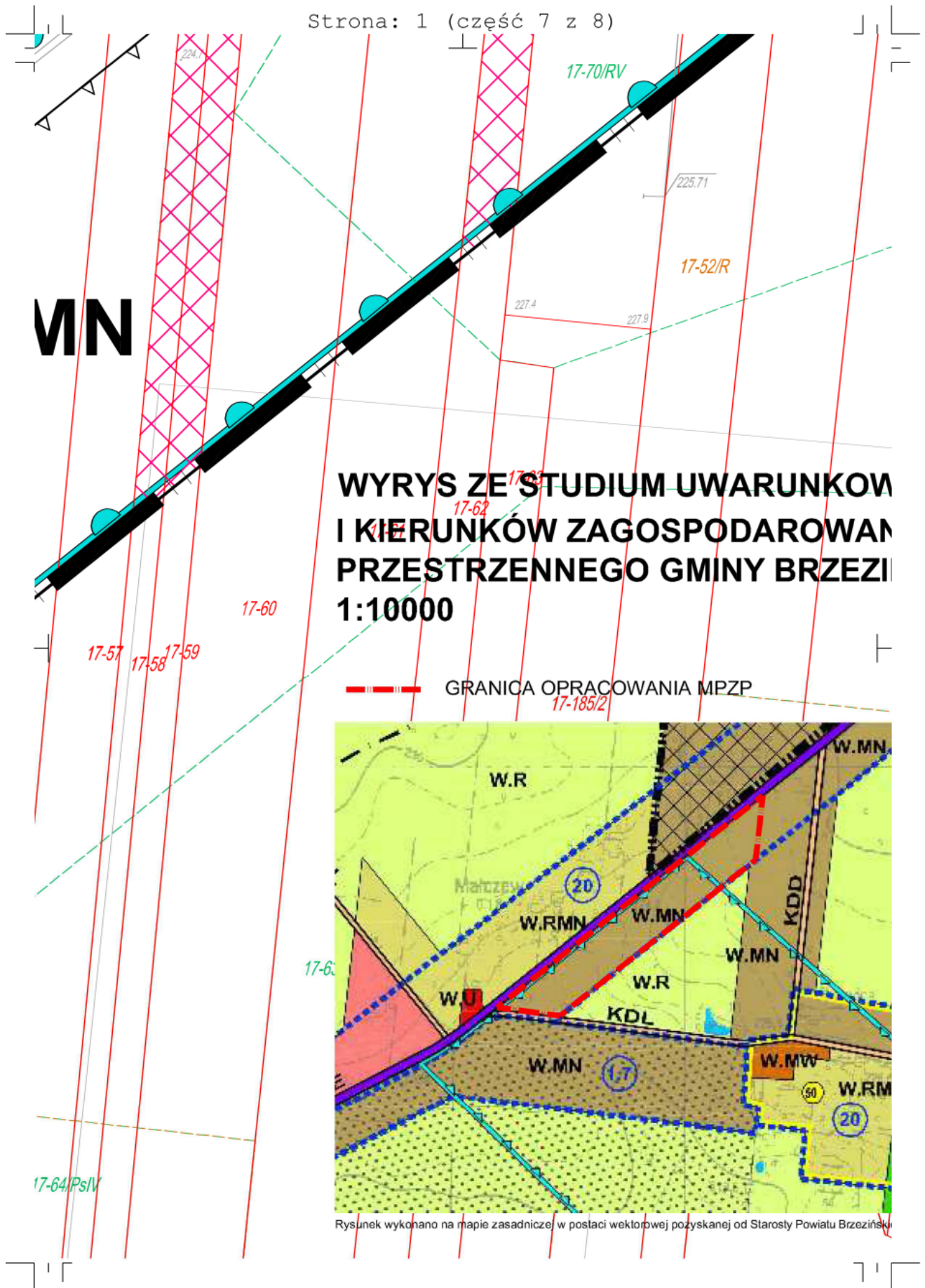


**PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOZOWSKA**
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70





Strona: 1 (część 7 z 8)



Rysunek wykonano na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej od Starosty Powiatu Brzeziński

Strona: 1 (część 8 z 8)

K.UB	ZNAK ULICY (ULICA)	zabudowa i wykończenie ulicy, oznaczenie numeracji, oznaczenie kierunku jazdy
K.US	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
K.UB	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
K.UK	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
K.UKS	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
K.PU	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
K.F	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
K.ZC	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.W	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
K.PF	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
KD	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy

K.R	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
K.RR	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
K.RZ	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy

K.ZL	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
K.DZL	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
K.Rz	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
K.WS	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy

W.RMN	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.RMp	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.MW	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.MN	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.MNU	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.UZS	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.UZP	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.UZT	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.Ub	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.U	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.UKS	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.PU	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.P	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.ZP	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.ZC	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.W	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.WU	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.WP	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
KD	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy

W.R	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.RR	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.Rz	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.ZL	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.Rz	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy
W.WS	ZNAK ULICY (ULICA) - KRAJOWY	zabudowa i wykończenie ulicy

2 NUMERY DROGOWE
KRAJOWY, POWIATOWY, MIASTOWY I MIASTECZKOWY

- SYSTEM KOMUNIKACYJNY**
- KDG** - KRAJOWY DROGOWY
 - KDE** - POWIATOWY DROGOWY
 - KDL** - MIASTOWY DROGOWY
 - KDB** - MIASTECZKOWY DROGOWY
 - D.K.** - DROGOWY
 - D.W.** - DROGOWY
 - D.P.** - DROGOWY
 - D.S.** - DROGOWY

- OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO - PODSTAWOWE ELEMENTY**
- W** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.N** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.1** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.2** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.3** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.4** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.5** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.6** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.7** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.8** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.9** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.10** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.11** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.12** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.13** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.14** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.15** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.16** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.17** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.18** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.19** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.20** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH

- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - ELEMENTY WARUNKUJĄCE ROZWÓJ PRZESTRZENNY**
- W** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.N** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.1** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.2** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.3** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.4** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.5** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.6** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.7** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.8** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.9** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.10** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.11** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.12** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.13** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.14** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.15** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.16** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.17** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.18** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.19** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.20** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH

- INNE UWARUNKOWANIA ISTOTNE DLA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO TERENÓW WIEJSKICH**
- W** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.N** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.1** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.2** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.3** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.4** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.5** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.6** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.7** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.8** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.9** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.10** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.11** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.12** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.13** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.14** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.15** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.16** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.17** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.18** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.19** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.20** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH



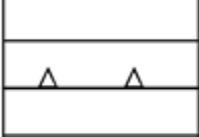
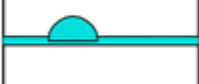
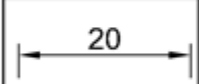

- PLANY MIEJSCOWE**
- W** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.N** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.1** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.2** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.3** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.4** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.5** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.6** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.7** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.8** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.9** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.10** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.11** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.12** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.13** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.14** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.15** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.16** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.17** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.18** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.19** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH
 - W.NP.20** - WYKAZ TERENÓW NATURALNYCH

**WYKAZ
ZNAKÓW
DROGOWYCH**





LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA STREFY EKSPOZYCJI DLA OBIEKTU UJĘTEGO W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	WYMIAR W METRACH
	DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN DROGI LOKALNEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/347/2022

Rady Gminy Brzeziny

z dnia 19 grudnia 2022 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185), w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Małczew przy drodze powiatowej nr 2912E, Rada Gminy Brzeziny stwierdza że:

- 1) nie przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) przewiduje się w przyszłości realizację inwestycji zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiących część szerszego, nie związanego bezpośrednio z uchwaleniem niniejszego planu, przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 3) wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi wyłonionymi, zgodnie przepisami odrębnymi z zakresu zamówień publicznych;
- 4) 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, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu finansów publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/347/2022

Rady Gminy Brzeziny

z dnia 19 grudnia 2022 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę