



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 17 lutego 2026 r.

Poz. 1566

UCHWAŁA NR XXIX/152/26 RADY GMINY BRÓJCE

z dnia 22 stycznia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Bukowiec w rejonie ulicy Górnej i ulicy Szkolnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 poz. 527, 680, 1668, 1688, 1847), art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) w związku z uchwałą Nr XIX/83/25 Rady Gminy Brójce z dnia 22 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Bukowiec w rejonie ulicy Górnej i ulicy Szkolnej, stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brójce zatwierdzonego uchwałą Nr LXVII/373/2018 Rady Gminy Brójce z dnia 26 października 2018 r., Rada Gminy Brójce uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Bukowiec w rejonie ulicy Górnej i ulicy Szkolnej, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały, składającego się z 2 arkuszy;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) zbioru danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiącego załącznik Nr 3.

§ 2. Granice obszaru planu, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr XIX/83/25 Rady Gminy Brójce z dnia 22 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Bukowiec w rejonie ulicy Górnej i ulicy Szkolnej.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość lica ścian i słupów budynków, wiat, altan oraz obiektów kontenerowych od linii rozgraniczających, o ile z innych ustaleń planu nie wynika inaczej; balkony, loggie, werandy, nadwieszania, okapy i gzymsy oraz inne elementy wystroju architektonicznego elewacji mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy nie więcej niż 1,5 m; ustaleń wynikających z wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy nie stosuje się do schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linię rozgraniczającą terenu lub poza granicę obszaru objętego planem;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 6) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2. Ogólne ustalenia dla całego obszaru

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne oraz symbol klasy przeznaczenia terenu;
- 5) wymiar wyrażony w metrach.

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

2. Wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) linie rozgraniczające terenu usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 2) linie rozgraniczające terenu drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

3. Ustalenie granic terenu, o którym mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych:

- 1) nie ogranicza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, zgodnych z ich przeznaczeniem, niebędących realizacją celów publicznych;
- 2) nie ogranicza możliwości realizacji celów publicznych na innych terenach.

§ 6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń. Każde z przeznaczeń może być realizowane samodzielnie lub łącznie z innymi przeznaczeniami określonymi dla terenu.

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

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nakaz ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) stosowanie dla wiat, altan oraz obiektów kontenerowych wymogów w zakresie wysokości, geometrii dachów mających zastosowanie dla budynków.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych,
 - c) przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
 - d) składowisk odpadów; zakaz nie dotyczy czasowego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 3) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §16 pkt 6;
- 5) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §16 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z ustaleniami §16 pkt 4;
- 6) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi.

§ 9. **Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się.

§ 10. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) ustala się, iż przestrzenią publiczną jest:
 - a) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US,
 - b) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.
- 2) dla przestrzeni publicznych, wymienionych w pkt 1:

- a) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- b) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 11. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) budynków, wiat, altan, zadaszeń oraz obiektów kontenerowych: zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu usług sportu i rekreacji US,
 - b) wolnostojącej zabudowy systemami fotowoltaicznymi: nieprzekraczająca 5,0 m,
 - c) pozostałych obiektów, niewymienionych w lit. a: nieprzekraczająca 20,0 m; ograniczenia nie dotyczą masztów antenowych, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) warunki lokalizacji budynków w obszarze regulują łącznie:
 - a) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) przepisy odrębne z zakresu budownictwa;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy nie regulują kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

§ 12. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: obowiązują zasady kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem;
- 2) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów, wyznacza się teren drogi dojazdowej KDD oraz ustala się dla niego warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu:**
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub remontu,

- b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu,
- c) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi, lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu przeznaczanego pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy,
- d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b i c, przy zachowaniu poniższych warunków:
- lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,
 - lokalizacja musi zapewniać dostęp do urządzeń dla właściwych służb eksploatacyjnych w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych,
 - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym,
- e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody istniejące i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a-d; ustaleń w zakresie minimalnych parametrów sieci nie stosuje się do przyłączy;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
- c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
- d) minimalna średnica rur sieci wodociągowej: Ø60 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej:
- grawitacyjnej: Ø150 mm,
 - ciśnieniowej: Ø60 mm,
- c) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do ziemi po ich oczyszczeniu w indywidualnych oczyszczalniach ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach; dopuszcza się stosowanie toalet posiadających własny wbudowany zbiornik na nieczystości,
- d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami:
- do ziemi na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg na teren nieutwardzony w granicach drogi, do rowów przydrożnych, do wód powierzchniowych lub z zastosowaniem innych rozwiązań,

- c) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki budowlanej nie może zaburzać stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci: $\varnothing 32$ mm,
 - c) maksymalne ciśnienie robocze gazociągów: 0,5MPa,
 - d) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
 - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, w tym instalacji odnawialnego źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8; instalacje, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać minimalne wymagania dotyczące efektywność energetycznej, sprawności cieplnej i wielkości emisji zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego**:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych;
 - b) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej w systemie kablowym lub napowietrznym;
- 8) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii**:
- a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło, z zastrzeżeniem lit. b-i,
 - b) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, instalacji do wytwarzania/otrzymywania biogazu (biogazowni), biopłynów oraz biowęgla,
 - c) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, niebędących elektrowniami wiatrowymi w rozumieniu przepisów odrębnych, o średnicy wirnika nieprzekraczającej 4,0 m,
 - d) dopuszcza się lokalizację zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego; mocy takiej instalacji nie ogranicza się,
 - e) warunki lokalizacji wolnostojących instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego:
 - dopuszcza się lokalizację instalacji o mocy nieprzekraczającej 150kW,
 - sposób ustawienia paneli fotowoltaicznych nie może powodować odbijania promieni słonecznych w stronę dróg, w szczególności nie może powodować oślepiania kierowców; na panelach fotowoltaicznych nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych lub innych rozwiązań ograniczających efekt tzw. lustro wody,
 - teren pod ogniwami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie nakazuje się pozostawić spontanicznej sukcesji roślinności, zadarnić lub utrzymywać jako zadarniony z użyciem gatunków roślin miododajnych,
 - f) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż wymienione w lit. b-e o mocy nieprzekraczającej 500kW;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne**:

- a) możliwość budowy i rozbudowy przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie kablowym lub napowietrznym,
- b) możliwość budowy i rozbudowy bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 17. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) warunki lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze, w tym w zakresie uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego, regulują przepisy odrębne dotyczące lotnictwa;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 18. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 19. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem US, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji, teren usług kultury i rozrywki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 6) geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 40°, dachy płaskie o nachyleniu do 15° lub dachy łukowe; dla zadaszeń trybun dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu nieprzekraczającym 30°;
- 7) dopuszcza się lokalizację poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zadaszeń trybun o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Szczegółowe **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi dojazdowej KDD oraz z dróg położonych poza obszarem;
- 2) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla pracowników: 1 na 3 zatrudnionych na zmianie,
 - b) dla klientów lokali usługowych: 1 na każde rozpoczęte 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej lokali usługowych, to jest powierzchni użytkowej lokalu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na lokal,
 - c) dla użytkowników obiektów usługowych innych niż budynki: 1 na 1000 m² powierzchni;
- 3) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 4) nakaz urządzenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc wynosi 41–100,
 - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100, przy czym na każde kolejne 25 miejsc nakazuje się realizację 1 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) przy wyliczaniu liczby miejsc do parkowania stosuje się matematyczne reguły zaokrąglania;
- 6) w zakresie urządzania stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefie zamieszkania i strefie ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

6. Stawka procentowa stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

§ 21. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem **KDD**, ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,0 m do 20,0 m;
- 2) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

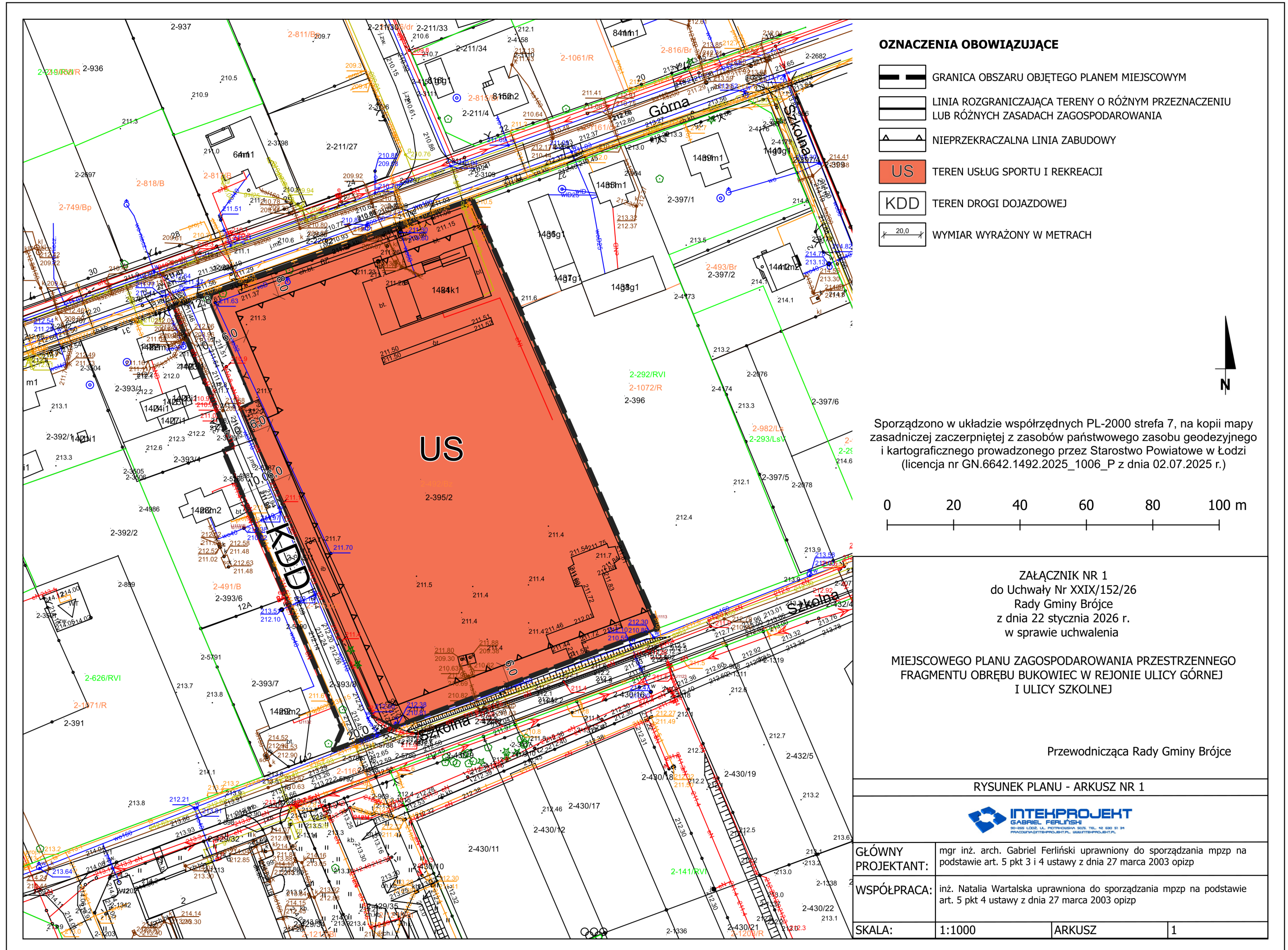
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brójce.

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


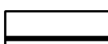
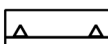


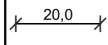
Przewodnicząca Rady Gminy
Brójce

Urszula Brdoń

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIX/152/26
 Rady Gminy Brójce
 z dnia 22 stycznia 2026 r.

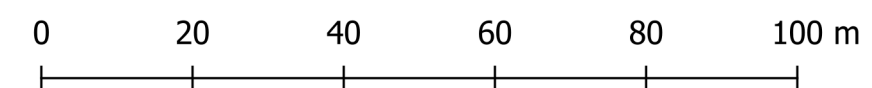


OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
-  TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
-  WYMIAR WYRAŻONY W METRACH



Sporządzono w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 7, na kopii mapy zasadniczej zaczerpniętej z zasobów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Łodzi (licencja nr GN.6642.1492.2025_1006_P z dnia 02.07.2025 r.)



ZAŁĄCZNIK NR 1
 do Uchwały Nr XXIX/152/26
 Rady Gminy Brójce
 z dnia 22 stycznia 2026 r.
 w sprawie uchwalenia

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 FRAGMENTU OBRĘBU BUKOWIEC W REJONIE ULICY GÓRNEJ
 I ULICY SZKOLNEJ

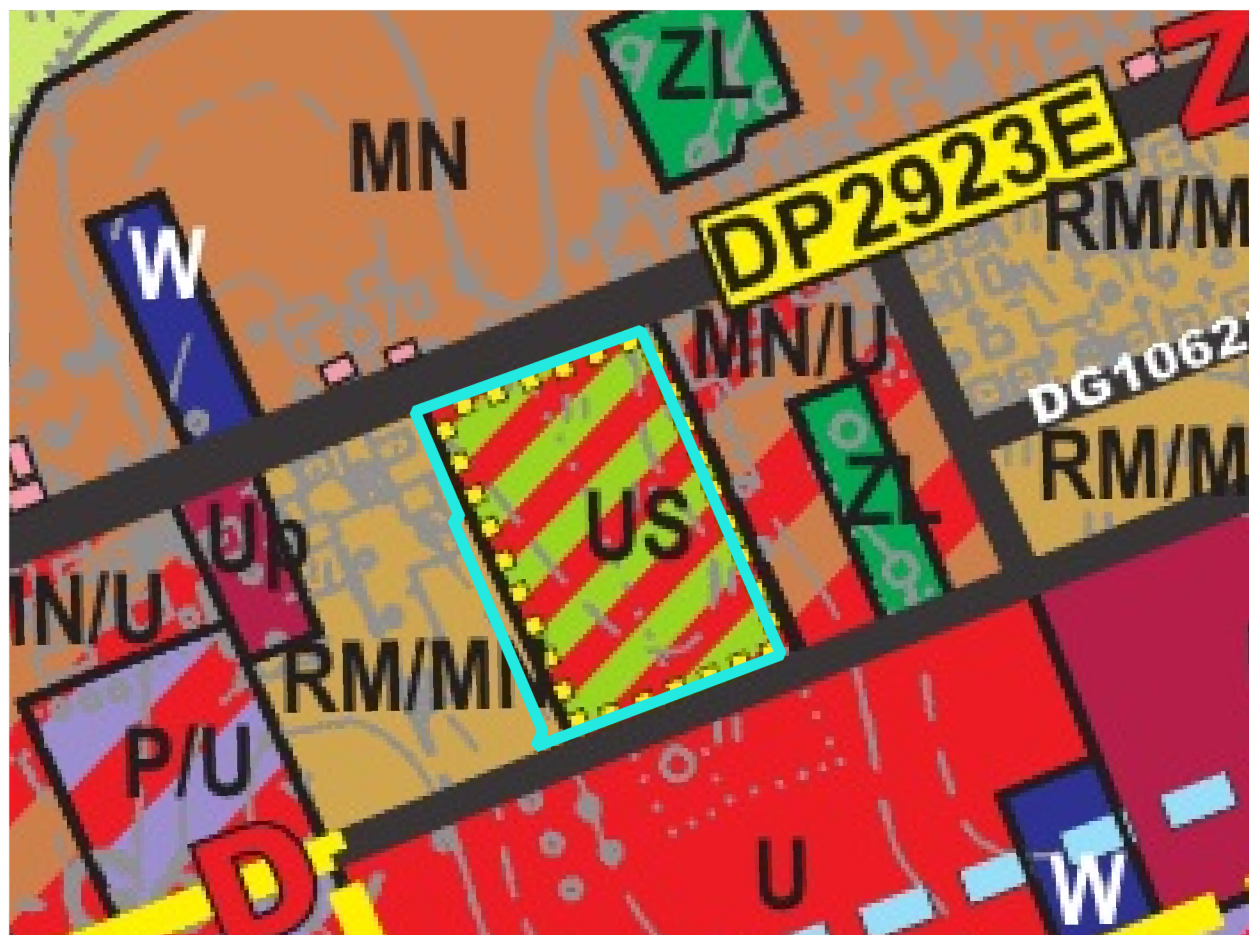
Przewodnicząca Rady Gminy Brójce

RYSunEK PLANU - ARKUSZ NR 1



GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 opizp		
WSPÓŁPRACA:	inż. Natalia Wartalska uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 opizp		
SKALA:	1:1000	ARKUSZ	1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRÓJCE PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXVII/373/2018 RADY GMINY BRÓJCE Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2018 R.



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- INFORMACJE OGÓLNE**
- GRANICE OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OKREŚLONO KIERUNKI ROZWOJU
- KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN**
- STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY**
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ SPORTU I REKREACJI
- TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG KOMERCYJNYCH
- TERENY ROLNICZE - UŻYTKI ZIELONE
- TERENY LASÓW
- TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

UWARUNKOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

- ISTNIEJĄCY UKŁAD KOMUNIKACYJNY
- DROGA POWIATOWA, NUMER DROGI
- DROGA GMINNA, NUMER DROGI
- UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
- DROGA KLASY "Z" - zbiorcza
- DROGA KLASY "D" - dojazdowa

KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XXI/152/26
Rady Gminy Brójce
z dnia 22 stycznia 2026 r.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU OBREBU BUKOWIEC W REJONIE ULICY GÓRNEJ
I ULICY SZKOLNEJ

Przewodnicząca Rady Gminy Brójce

RYSUNEK PLANU - ARKUSZ NR 2			
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 opizp		
WSPÓŁPRACA:	inż. Natalia Wartalska uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 opizp		
SKALA:	1:1000	ARKUSZ	2

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/152/26

Rady Gminy Brójce

z dnia 22 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Brójce

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Bukowiec w rejonie ulicy Górnej i ulicy Szkolnej, 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) Rada Gminy Brójce rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Bukowiec w rejonie ulicy Górnej i ulicy Szkolnej, wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzy teren drogi dojazdowej (KDD). Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu komunikacji, która będzie obciążać budżet gminy Brójce, obejmować będzie poszerzenie z ewentualną modernizacją oraz utrzymanie istniejącej drogi KDD.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – rozbudowę sieci wodociągowej;
- 2) kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej;

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

§ 4. Finansowanie inwestycji

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

1) z budżetu gminy;

2) z środków zewnętrznych:

- a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;
- b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Gminy Brójce, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX/152/26

Rady Gminy Brójce

z dnia 22 stycznia 2026 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę