



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 13 grudnia 2016 r.

Poz. 5511

UCHWAŁA NR XXIX/169/2016 RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 22 listopada 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dąbrówka Duża

Na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250, 1579) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r. poz. 446, 1579) oraz w związku z Uchwałą Nr VI/44/2015 z Rada Gminy Brzeziny dnia 17 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dąbrówka Duża, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny, przyjętego uchwałą Nr XLIX/324/2014 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 listopada 2014 r. Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dąbrówka Duża, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr VI/44/2015 Rady Gminy Brzeziny z dnia 17 marca 2015 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dąbrówka Duża;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Brzezinach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone w rysunku w skali 1:1000, będącym integralnym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej, a w przypadku lokalizacji na tej działce zabudowy obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, zieleń i elementy małej architektury, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń), a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości);
- 9) powierzchni zabudowy działki budowlanej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 10) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 11) maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 12) budynkach inwentarsko-składowych – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do hodowli i chowu inwentarza żywego i przechowywania produktów rolnych oraz narzędzi i maszyn rolniczych;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;
- 14) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 15) froncie działki – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;
- 16) kolorze jaskrawym – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 17) budynku wolnostojącym – 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) 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;
- 6) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;
- 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.

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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) działki niesamodzielne, które bez połączenia z działką sąsiednią nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) teren Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 2) teren Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mroźcy”.

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

§ 5. W planie wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN i 2MN**;
- 2) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

§ 6. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery poszczególnych terenów.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczególnych w zakresie obsługi komunikacyjnej w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 8. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN i 2 MN** w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi, obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne w tym drogi dojazdowe do pól;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy; rozbudowę tego budynku należy dokonywać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu;
- 3) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 4) ustala się lokalizację budynków na działce budowlanej, sytuowanych równoległe do bocznych granic tej działki;
- 5) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku mieszkalnego jako budynku wolnostojącego, tylko w przypadku gdy działka budowlana ma szerokość większą niż 16 m;
- 6) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego, sytuowanego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, tylko w przypadku gdy działka budowlana ma szerokość 16 m i mniej;
- 7) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych jako budynki wolnostojące, sytuowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do tego budynku, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

- 8) dopuszcza się realizację nowych budynków inwentarsko-składowych, realizowanych tylko w istniejącej zabudowie zagrodowej, lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 9) ustala się realizację pomieszczeń usługowych, wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 10) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 11) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 30,0 m;
- 12) ustalenia § 8 ust. 2 pkt 11 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną lub dojazdową do pól, której szerokość nie powinna być mniejsza niż 5 m;
- 13) ustalenia § 8 ust. 2 pkt 11 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne;
- 14) ustalenia § 8 ust. 2 pkt 11 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 15) dopuszcza się wyznaczenie nowych działek przeznaczonych pod drogi wewnętrznej, w tym dojazdu do pól, o szerokości nie mniejszej aniżeli 5 m;
- 16) części działek o nr ewid. 311/1, 313/1, 418/2 i 420/2, zlokalizowane w granicach planu, nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości (samodzielne działki budowlane); na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej, pozwalających na lokalizację budynku mieszkalnego o szerokości elewacji frontowej minimum 8 m i zagospodarowaniu działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) 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;
- 5) zakazuje się usuwania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
- 6) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 7) nakazuje się ogrzewania pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami od-

rębnymi 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, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

8) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 80% powierzchni działki budowlanej.

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

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) ustala się wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 8,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,

b) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) ustala się maksymalną wysokość budynków inwentarsko-składowych, realizowanych w istniejącej zabudowie zagrodowej – 11, 0 m,

d) ustala się wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

e) dopuszcza się w budynkach lokalizację kondygnacji podziemnych;

2) ustala się kolorystykę obiektów oraz pokrycia dachowego a także spadek połaci dachowych i inne wymagania:

a) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 35°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

b) stosowanie w budynkach gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych a także inwentarsko-składowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,

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

d) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i takiej samej kolorystyce,

e) kolorystykę wykończenia elewacji budynków, naturalną, dostosowaną do pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji,

f) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym budynków inwentarskich i gospodarczych, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połaci oraz rzędnej parteru;

4) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 15% powierzchni tej działki;

5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,3;

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

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach opracowania planu zlokalizowany jest obiekt architektoniczny objęty ochroną konserwatorską ustaloną w planie na podstawie gminnej ewidencji zabytków - dom drewniany z pocz. XX w. Poćwiardówka 2, działka nr 303 (obecnie 303/1 obr. Dąbrówka Duża);
- 2) Dla obiektu architektonicznych wskazanych w pkt 1 ustala się:
 - a) zachowanie podstawowych gabarytów budynku mieszkalnego, tj. wysokość budynku, kształt dachu, rozmieszczenie i wielkość otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) zachowanie lub odtworzenie detalu architektonicznego elewacji, historycznego podziału okien,
 - c) zakaz dobudowywania do budynku innych obiektów budowlanych,
 - d) ewentualna rozbiórkę obiektu na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu praw budowlanego.

6. W zakresie granic i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny **MN** położone są w granicach „Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich” i w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożyce”;
- 2) wszelkie działania, w tym inwestycyjne, na terenie muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w przepisach ustanawiających park krajobrazowy oraz przepisach odrębnych;
- 3) tereny **MN** położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 02 - zbiornik Stryków.

7. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z drogi publicznej - gminnej, oznaczonej na rysunku symbolem 1KDD;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
- 3) dla obsługi działalności usługowej – minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy; dla obiektów mniejszych niż 100 m², minimum 1 miejsce postojowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

8. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. W razie konieczności przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 30 m;
- 3) granice podziału muszą być wyznaczone pod kątem 90° z tolerancją do 15% w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, do której działki przylegają.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 9. 1. W zakresie, budowy i rozbudowy drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się obsługę terenu w obszarze objętym planem poprzez istniejącą gminną drogę publiczną wyznaczoną w planie, oznaczoną symbolem 1KDD.

2. W zakresie parametrów funkcjonalno-technicznych drogi publicznej wyznaczonej w planie ustala się dla drogi oznaczonej symbolem **1KDD** – klasę drogi „D” – dojazdowa; szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10, 0 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa.

3. W zakresie zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźników dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach terenu 1KDD:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
- 2) w przypadku realizacji ustaleń pkt 1 nakazują się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnymi o drogach publicznych.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i innych ustala się zakaz usuwania za drzewień przydrożnych.

5. W zakresie granic i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) cały teren **1KDD** położony jest w granicach „Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich” i w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mroźnicy”;
- 2) wszelkie działania, w tym inwestycyjne, na terenie muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w przepisach ustanawiających park krajobrazowy oraz przepisach odrębnych;
- 3) cały teren **KDL** położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 - zbiornik Stryków.

6. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN** wyznaczenie dróg wewnętrznych, w tym dróg dojazdowych do pól o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5 m.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 10. 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.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu wyposażenia terenu w sieć wodociągową dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, w tym studni kopanej oraz wiercanej, lokalizowanej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 12. Ustala się odprowadzenia ścieków:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej i unieszkodliwianie ich na gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację przydomowej oczyszczalni ścieków.

§ 13. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu 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.

§ 14. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej ustala się istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno-kablową średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostępem do dróg publicznych;
- 3) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3 pkt 7.

§ 15. 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.

§ 16. 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 energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3 pkt 7.

§ 17. 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.

§ 18. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się czasowe gromadzenie i segregację odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 6

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

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

Rozdział 7

Ustalenia końcowe

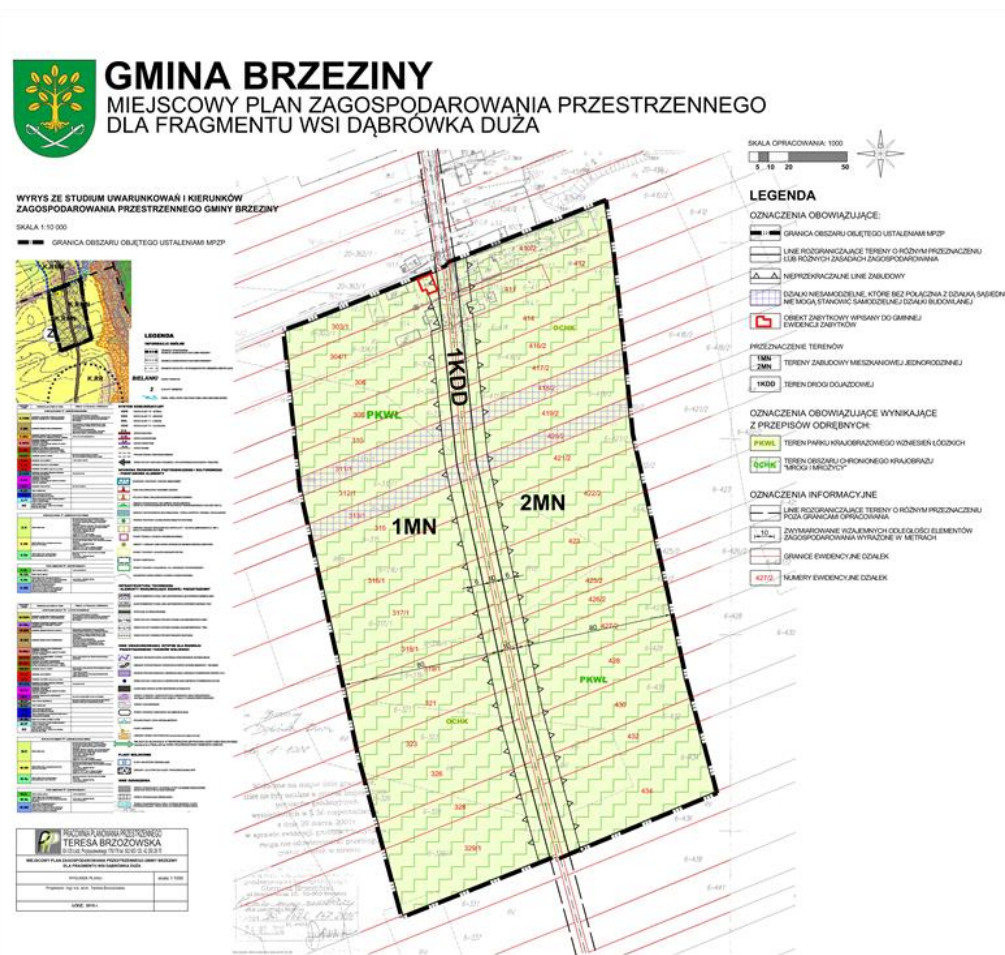
§ 20. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeziny.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kolasa

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/169/2016
 Rady Gminy Brzeziny
 z dnia 22 listopada 2016 r.





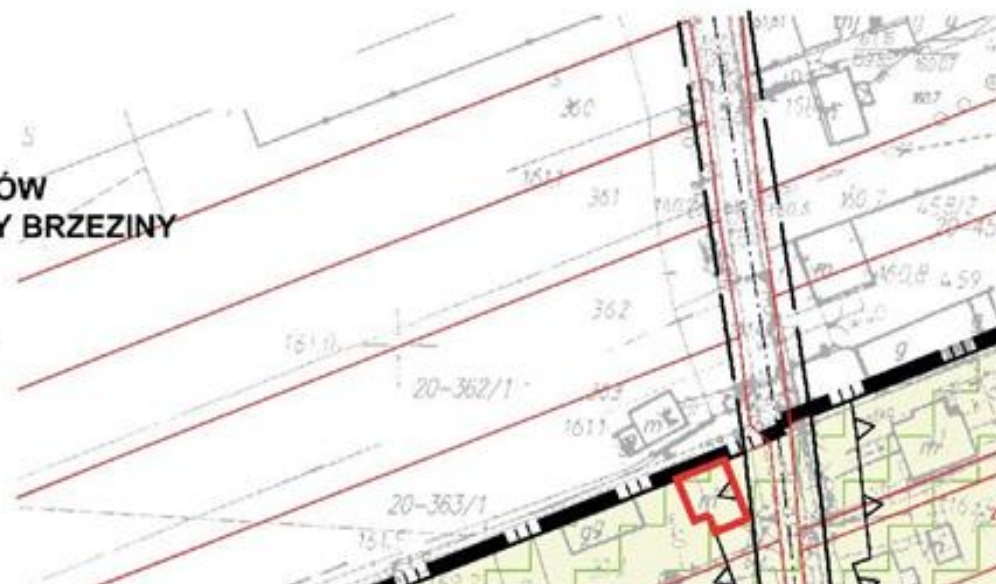
GMINA BRZEZINY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWA DLA FRAGMENTU WSI DĄBRÓWKA DU

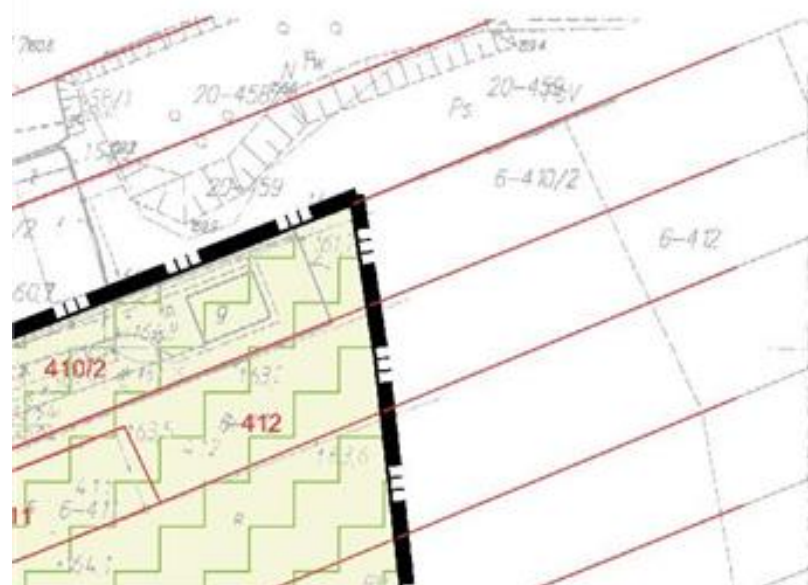
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY

SKALA 1:10 000

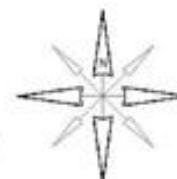
■ ■ ■ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP



ANIA PRZESTRZENNEGO ZA

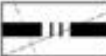
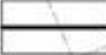

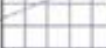


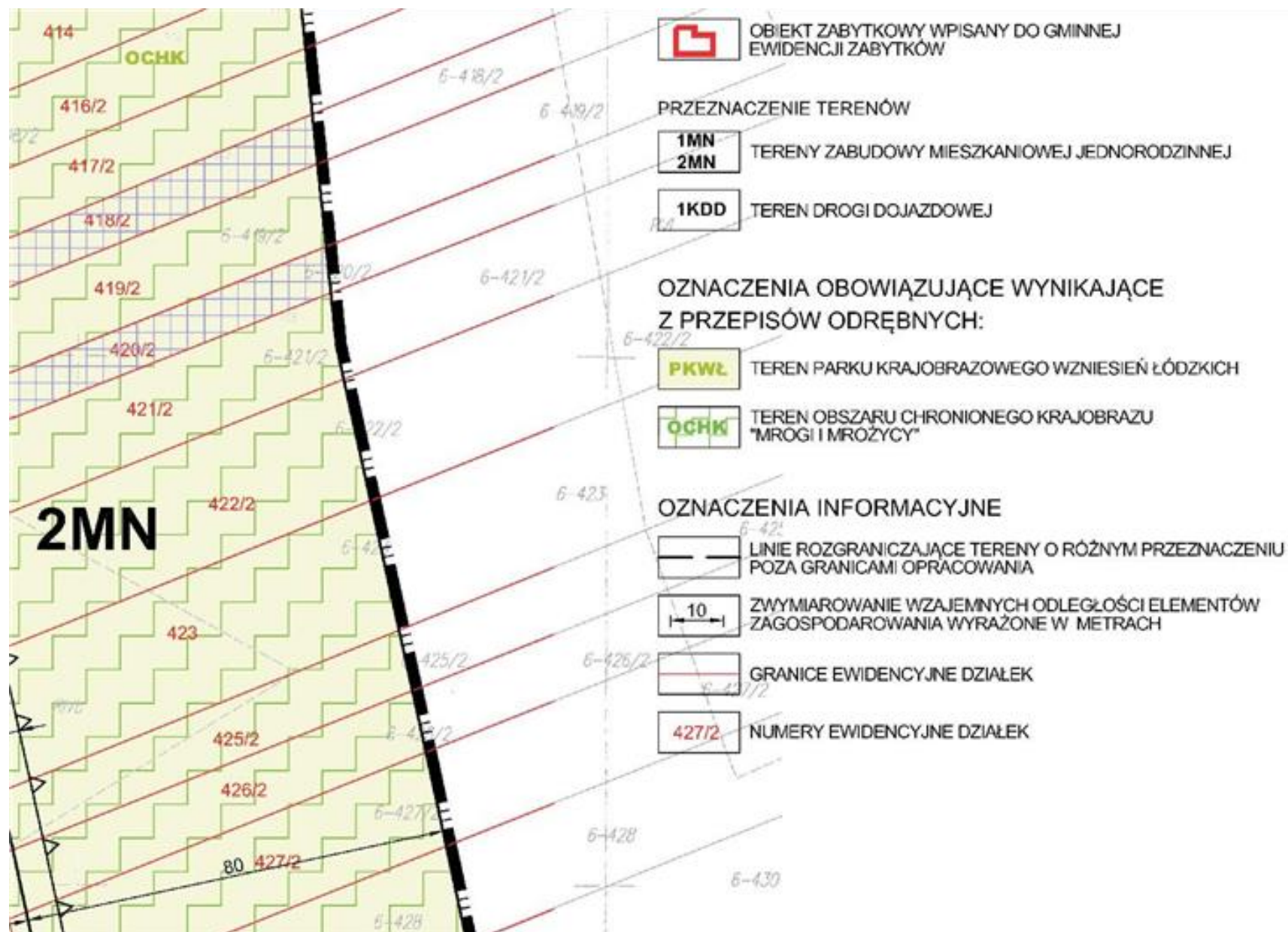
SKALA OPRACOWANIA: 1000



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  DZIAŁKI NIESAMODZIELNE, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKĄ SĄSIEDNIĄ
NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/169/2016
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 22 listopada 2016 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. 2016 poz. 778, z późn. zm.) Rada Gminy Brzeziny stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dąbrówka Duża przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i docelowo kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą z środków własnych Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminy w oparciu o ustalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo–kanalizacyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.