



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 9 marca 2012 r.

Poz. 805

### UCHWAŁA NR XIV/82/2012 RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 31 stycznia 2012 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi Małczew

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717)<sup>1)</sup> i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591)<sup>2)</sup> oraz w związku z Uchwałą nr XLII/290/2010 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi Małczew, Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi Małczew, 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 załączniku graficznym, do uchwały Nr XLII/290/2010 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 września 2010 r.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

<sup>1)</sup> Zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.

<sup>2)</sup> Zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281.

- 1) ustalenie zasad udostępniania i kształtowania terenów pod zabudowę mieszkaniową, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem elementów środowiska kulturowego i środowiska naturalnego;
- 2) określenie zasad wykorzystywania przestrzeni rolniczych uwzględniając elementy środowiska naturalnego;
- 3) określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów przyległych do drogi powiatowej nr 2912 oraz nadanie nowych form przestrzennych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenu.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest będące wiodącym w całkowitej powierzchni budynków na działce budowlanej;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku. Linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub zespole działek do powierzchni tej działki budowlanej lub zespołu działek;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną utwardzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 8) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza terenu inwestycji, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów;
- 10) reklamie - należy przez to rozumieć formy przestrzenne o charakterze reklamowym (np.: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, ekrany multimedialne) niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z (perspektywy) terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib organizacji państwowych lub samorządowych oraz nie wymagające uregulowań odrębnymi przepisami; umieszczanych w przestrzeni publicznej, służących do celów informacyjnych.

**§ 4. 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 przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną i gabaryty obiektów;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) zasady podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowaniu;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych;
- 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
- 11) 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 ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych, terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów osuwania się mas ziemnych;
- 3) zasad tymczasowego zagospodarowania przestrzennego;
- 4) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) granice terenów zmeliorowanych.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN;
- 2) teren rolniczy – oznaczony na rysunku planu symbolem 1R;
- 3) teren drogi zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;

2. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, towarzyszące oznaczeniom literowym, przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery terenów zlokalizowanych w obszarze objętym ustaleniami planu.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane w pomieszczeniach w parterze budynku o funkcji podstawowej, tworzące z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące nie więcej niż 30% całkowitej powierzchni zabudowy, zabudowa gospodarcza i garażowa, stacje transformatorowe oraz niezbędna sieć i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

1) zakazuje się w granicach terenu realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) ze względu na występowanie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUW ustala się:

a) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,

b) w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występujących urządzenia melioracyjne, ustala się obowiązek przebudowania tych urządzeń w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie,

c) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych, na których występują urządzenia melioracyjne ustala się obowiązek wystąpienia do Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi - Terenowy Inspektorat w Rawie Mazowieckiej o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na przedmiotowy cel;

2) ze względu na położenie całego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN na obszarze ochrony stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek ustanowienia nadzoru archeologicznego przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu wymagającą prowadzenia robót ziemnych. Na prowadzenie nadzoru archeologicznego należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji. W przypadku stwierdzenia znaleziska archeologicznego na obszarze stanowiska archeologicznego, przy wszystkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu wymagającą prowadzenia robót ziemnych, jest wymagane prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych.

4. Ochronę środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się lokalizacji w terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie obowiązujących, w dniu wejścia w życie planu, przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

3) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, ustalenie nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;

4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej 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, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej;

5) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony Środowiska.

5. Zakres ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) w przypadku realizowania ogrodzeń w granicy z przestrzenią drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, ustala się obowiązek ich lokalizacji w linii rozgraniczającej tej drogi;

3) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach pręseł z prefabrykatów betonowych;

- 4) zakazuje się grodzienia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 5) ustala się możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 6) ustala się możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) wolnostojących w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać 1 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach mieszkalnych nie może przekraczać 1 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach innych niż mieszkalne nie może przekraczać 2 m<sup>2</sup>,
  - d) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
  - e) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.

#### 6. Zakres podziału nieruchomości:

- 1) 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;
- 2) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN dopuszcza się możliwość podziału istniejących działek budowlanych przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 23,0 m,
  - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie drogi 1KDZ;
- 3) dla wydzielienia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje trafo wewnętrzne nie obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 pkt 2, podział należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 7. Zakres parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące,
  - b) dopuszcza się realizację jednego budynku o funkcji podstawowej na działce budowlanej,
  - c) ustala się wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; w tym druga kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 9,0 m,
  - d) ustala się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków usługowych jako wolnostojących,
  - e) ustala się lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,

- f) na działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej lub gospodarczo-garażowej,
  - g) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub gospodarczo - garażowego lub garaży jako wolno stojące przy czym:
    - budynek gospodarczy lub gospodarczo - garażowy należy sytuować w głębi działki budowlanej (za budynkiem o funkcji podstawowej - mieszkalnej),
    - dopuszcza się lokalizację budynku garażowego przed budynkiem mieszkalnym,
  - h) ustala się wysokość wolnostojących budynków garaży lub budynków gospodarczych lub budynków gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
  - i) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce budowlanej nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym i o takiej samej kolorystyce,
  - j) dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynków materiałów naturalnych takich jak: drewno, cegła, beton, miedź, stal nierdzewna, szkło niebarwione w ich kolorach naturalnych; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych takich jak siding, boazerie elewacyjne i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego,
  - k) wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej muszą tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego, jak również pod względem wykorzystanych materiałów wykończeniowych,
  - l) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,
  - m) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy,
  - n) nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
  - o) zakazuje się stosowania kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, zakaz używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego, nakazuje się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: ceglasczerwonego oraz odcieni czerwieni i brązu;
- 2) powierzchnia zabudowy dla zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5.

**§ 8.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 R, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – drogi gruntowe, stacje transformatorowe i inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych i innych elementów infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

3. Zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) ze względu na występowanie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUW ustala się:

- a) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;
- 2) ze względu na położenie całego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R na obszarze ochrony stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek ustanowienia nadzoru archeologicznego przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu wymagającą prowadzenia robót ziemnych. Na prowadzenie nadzoru archeologicznego należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji. W przypadku stwierdzenia znaleziska archeologicznego na obszarze stanowiska archeologicznego, przy wszystkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu wymagającą prowadzenia robót ziemnych, jest wymagane prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

**§ 9. 1.** Ustala się następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu:

- 1) system dróg publicznych obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład którego wchodzi droga o klasie technicznej:

- a) 1KDZ – droga zbiorcza;

- 2) dla terenu przestrzeni drogi ogólnodostępnej plan ustala:

- a) dla drogi powiatowej nr 2912E oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ – klasę drogi „Z” – zbiorczą o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 20 m, przekroju drogi jednojezdniowy, dwupasowy; plan wyznacza tylko południową linię rozgraniczającą drogi i fragment terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na poszerzenie istniejącej drogi (pozostałą część drogi wyznaczono w obowiązującym planie miejscowym).

2. Plan dopuszcza dodatkowe pasy ruchu, w ramach realizacji skrętów, poszerzeń ulicy, lub zjazdów na nieruchomości.

3. Na terenie w przeznaczonym pod drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ, zakazuje się lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową, lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, rowów odwadniających, elementów małej architektury, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, pod warunkiem nienaruszania wymogów określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

4. W zakresie wyposażenia drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ w infrastrukturę techniczną ustala się:

- 1) 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 oraz projektowanym;
- 2) obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) obowiązek realizacji systemu uzbrojenia na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci.

5. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów ustala się dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny.

6. W zakresie lokalizacji reklam i informacji komercyjnej w liniach rozgraniczających drogę zbiorczą, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji reklam;
- 2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie;

3) zakaz malowania napisów reklamowych bezpośrednio na ogrodzeniach dostępnych z przestrzeni drogi zbiorczej.

7. Zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) ze względu na położenie całego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R na obszarze ochrony stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek ustanowienia nadzoru archeologicznego przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu wymagającą prowadzenia robót ziemnych. Na prowadzenie nadzoru archeologicznego należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji. W przypadku stwierdzenia znaleziska archeologicznego na obszarze stanowiska archeologicznego, przy wszystkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu wymagającą prowadzenia robót ziemnych, jest wymagane prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych.

#### **Rozdział 4**

##### **Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną**

§ 10. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Nakazuje się zachowanie w liniach rozgraniczających drogę zbiorczą, 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. Nakazuje się lokalizować przyłączeniowe szafki gazowe i energetyczne w ogrodzeniu frontowym lub miejscu uzgodnionym z gestorem sieci tak, aby był do nich zapewniony bezpośredni dostęp.

§ 11. Ustala się zaopatrzenia w wodę:

- 1) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 2) przy rozbudowie i budowie wodociągów należy uwzględniać wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych.

§ 12. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego.

2. Zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 13. Ustala się odprowadzenie wód opadowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek;
- 2) z utwardzonych terenów drogi zbiorczej, obowiązek odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrożnego, itp.;
- 3) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami własności.

§ 14. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej ustala się istniejącą sieć napowietrzno – kablowa średniego SN-15 kV i niskiego napięcia;
- 2) budowę sieci urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umów przyłączeniowych zawieranych przez właściwy Zakład Energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci; ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn będzie wynikać ze zgłoszenia zaopatrzenia na moc w realizowanych inwestycjach;
- 3) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych z bezpośrednim dostępem do drogi zbiorczej;



4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy.

**§ 15.** Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny:

- 1) do czasu budowy sieci gazowej na terenie gminy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych 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 na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 3) ustala się budowę projektowanych gazociągów w pasach ulicznych w liniach rozgraniczających drogę zbiorczą w odległości min. 1,0 m od linii ogrodzeń;
- 4) ustala się podłączenie odbiorców do sieci projektowanej w liniach rozgraniczających drogę zbiorczą, przy czym sieć należy projektować przy linii rozgraniczającej poza pasem drogowym;
- 5) ustala się lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w granicy ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

**§ 16.** Ustala się zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego oraz z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin, preferowane odnawialne źródła energii.

**§ 17.** Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

**§ 18.** W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

## **Rozdział 5** **Ustalenia końcowe**

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

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem 1MN - w wysokości 20%;
- 2) dla terenu rolniczego, oznaczonego symbolem 1R - w wysokości 1%;
- 3) dla terenu drogi ogólnodostępnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ - w wysokości 1%.

**§ 20.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeziny.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy:  
*Marek Kolasa*



**Załącznik nr 2**  
do uchwały nr XIV/82/2012  
Rady Gminy Brzeziny  
z dnia 31 stycznia 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY BRZEZINY O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH  
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY BRZEZINY  
– FRAGMENT WSI MAŁCZEW 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 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) Rada Gminy Brzeziny stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi Małczew, 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.

Przewodniczący  
Rady Gminy:  
*Marek Kolasa*