



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 14 grudnia 2017 r.

Poz. 5356

### UCHWAŁA NR XLV/278/2017 RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 24 listopada 2017 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Adamów

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz w związku z Uchwałą Nr XXVII/158/2016 Rady Gminy Brzeziny z dnia 20 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Adamów, 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 Adamów, 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 rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do Uchwały;
- 4) 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 3 do Uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr XXVII/158/2016 Rady Gminy Brzeziny z dnia 20 września 2016 r.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Adamów;
- 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 zabudowy** – 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 roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;
- 14) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zamiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 15) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 16) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;
- 17) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 18) **budynku wolno stojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

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

## **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;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej;
- 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 kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości.

**§ 4. 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) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mroźnicy”.

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

**§ 5. 1.** 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 rolniczy – oznaczony na rysunku planu symbolem **3R**;

3) teren drogi zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem **4KDZ**;

4) teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **5KDL**;

5) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **6KDD**.

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.

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

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi związane z obsługą mieszkańców, obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, zbiorniki wodne, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) 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;

2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu tych budynków; rozbudowa budynku możliwa jest tylko w zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

3) ustala się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym;

4) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku gospodarczego i jednego garażu;

5) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku mieszkalnego jako budynku wolno stojącego;

6) ustala się realizację pomieszczeń usługowych, wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

7) ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących; dopuszcza się realizację garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub gospodarczego, dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- 8) 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;
- 9) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie miejscowym dróg publicznych,
  - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
  - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 30,0 m;
- 10) ustalenia ust. 2 pkt 9 lit. c, d nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną w tym dojazdy do pól, której szerokość nie powinna być mniejsza niż 5 m;
- 11) ustalenia ust. 2 pkt 9 lit. c, d 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.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem 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;
- 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) nakazuje się kształtowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz ulice przed wpływem wód opadowych i roztopowych;
- 6) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100 kW, a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad poziomem terenu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 3) 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;

- 4) ustala się kolorystykę obiektów oraz pokrycia dachowe a także spadek połaci dachowych:
  - a) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
  - b) stosowanie w budynkach gospodarczych i garażach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie  $10^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
  - c) kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: ciemnej czerwieni, brązu, zieleni 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, w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji wszystkich budynków z takiego samego materiału i takiej samej kolorystyce,
  - f) zakazuje się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, 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;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,6;
- 9) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05.

#### 5. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 30 m;
- 3) ustala się nowe granice podziału na działki budowlane, które muszą być wyznaczone pod kątem od 70 do 90 stopni w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDL.

6. W zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) ze względu na występowanie w granicach terenu 1MN terenów urządzeń melioracyjnych - sieci drenarskiej, ustala się:
  - a) w przypadku realizacji w tym terenie budynków lub obiektów budowlanych należy przewidzieć przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
  - b) po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów, obowiązek wystąpienia do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

7. W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren 1MN położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mroźcy”;
- 2) teren 1MN położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 – zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 – zbiornik Koluszki-Tomaszów.

8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ustala się, na części terenu 1MN, granice stref ochrony archeologicznej wokół stanowisk archeologicznych: nr AZP 66-54/18 i nr AZP 66-54/16, oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu;
- 2) w przypadku realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w granicach stref ochrony archeologicznej, o których mowa w pkt 1, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDZ, 5KDL;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych, w liczbie:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) dla obsługi działalności usługowej – minimum 2 miejsca postojowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m<sup>2</sup>, minimum 1 miejsce postojowe i minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

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

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością budowy, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) 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;
- 3) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu tych budynków; rozbudowa budynku możliwa jest tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) ustala się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym;
- 5) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku gospodarczego i jednego garażu;
- 6) ustalenie § 8 ust. 2 pkt 4 i 5 nie dotyczy działek budowlanych, na których istnieje zabudowa zagrodowa;
- 7) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku mieszkalnego jako budynku wolno stojącego;

- 8) ustala się realizację pomieszczeń usługowych, wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 9) ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących; dopuszcza się realizację garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub gospodarczego, dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 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 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 20,0 m;
- 12) ustalenia ust. 2 pkt 11 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną w tym dojazdu do pól, której szerokość nie powinna być mniejsza niż 5 m;
- 13) ustalenia 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.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem 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;
- 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) nakazuje się kształtowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz ulice przed wpływem wód opadowych i roztopowych;
- 6) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100 kW a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 10,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad poziomem terenu;



- 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków inwentarsko-składowych (w istniejącej zabudowie zagrodowej) – 11,0 m;
- 4) ustala się kolorystykę obiektów oraz pokrycia dachowe a także spadek połaci dachowych:
  - a) stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie  $25^{\circ}$ -  $45^{\circ}$ ,
  - b) stosowanie w budynkach gospodarczych i garażach, a także budynkach inwentarsko-składowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie  $10^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
  - c) kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: ciemnej czerwieni, brązu, zieleni 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, w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji wszystkich budynków z takiego samego materiału i takiej samej kolorystyce,
  - f) zakazuje się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym budynków inwentarskich i gospodarskich, 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;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,8;
- 9) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05.

#### 5. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 20 m;
- 3) ustala się nowe granice podziału na działki budowlane, prostopadle do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 4KDZ lub 6KDD.

6. W zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) ze względu na występowanie w granicach terenu 2MN terenów urządzeń melioracyjnych - sieci drenarskiej, ustala się:
  - a) w przypadku realizacji w tym terenie budynków lub obiektów budowlanych należy przewidzieć przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

- b) po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów, obowiązek wystąpienia do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

7. W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren 2MN położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mroźcy”;
- 2) tereny 2MN położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 – zbiornik międzymorenowy Brzeziny - Lipce Reymontowskie i Nr 404 – zbiornik Koluszki-Tomaszów.

8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ustala się, na części terenu 2MN, granice stref ochrony archeologicznej wokół stanowisk archeologicznych: nr AZP 66-54/18 i nr AZP 66-54/16, oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu;
- 2) w przypadku realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w granicach stref ochrony archeologicznej, o których mowa w pkt 1, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDZ lub 6KDD;
- 2) nakazują się wydzielenie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych, w liczbie:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) dla obsługi działalności usługowej – minimum 2 miejsca postojowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m<sup>2</sup>, minimum 1 miejsce postojowe i minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3R** w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zbiorniki wodne, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i melioracji oraz zbiorników wodnych.

3. W zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) ze względu na występowanie w granicach terenu 3R terenów urządzeń melioracyjnych - sieci drenarskiej, ustala się:
  - a) zachowanie terenów zdrenowanych w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu, w przypadku realizacji w tym terenie obiektów budowlanych należy przewidzieć przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

- b) po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów, obowiązek wystąpienia do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

4. W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mroźcy”;
- 2) tereny położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - zbiornik międzymorenowy Brzeziny - Lipce Reymontowskie i Nr 404 - zbiornik Koruszki - Tomaszów.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ustala się, na części terenu 3R, granice strefy ochrony archeologicznej wokół stanowiska archeologicznego nr AZP 66-54/18, oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu;
- 2) w przypadku realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w granicach strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt. 1, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

#### **Rozdział 4**

##### **Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji**

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4KDZ**, **5KDL** i **6KDD** ustala się:

- 1) Układ dróg, zapewniający powiązanie z układem zewnętrznym oraz obsługę terenu w obszarze objętym planem, poprzez drogi oznaczone symbolami 4KDZ, 5KDL i 6KDD;
- 2) Parametry techniczne dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami, dla których ustala się:
  - a) dla drogi oznaczonej symbolem **4KDZ** - klasę drogi „Z” - zbiorcza, w granicach planu wyznacza się teren o szerokości – zgodnie z rysunkiem planu od 2,5 m do 3,6 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi powiatowej w liniach rozgraniczających do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - b) dla drogi oznaczonej symbolem **5KDL** - klasę drogi „L” - lokalna, w granicach planu wyznacza się teren o szerokości – zgodnie z rysunkiem planu od 1,8 m do 2,3 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej w liniach rozgraniczających do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z narożnym ścięciem linii rozgraniczających 7 m x 7 m,
  - c) dla drogi oznaczonej symbolem **6KDD** – klasę drogi „D” - dojazdowej, szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0 m oraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5 m x 5 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa, droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

2. W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny **4KDZ**, **5KDL** i **6KDD**, położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mroźcy”;
- 2) tereny **4KDZ**, **5KDL** i **6KDD** położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - zbiornik między morenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 - zbiornik Koruszki Tomaszów.

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

- 1) ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDZ, 5KDL i 6KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;

2) w przypadku realizacji ustaleń pkt 1 nakazuję 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 szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) ze względu na występowanie w granicach terenów dróg urządzeń melioracyjnych - sieci drenarskiej, ustala się:

a) zachowanie terenów zdrenowanych w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu, w przypadku realizacji w tym terenie obiektów budowlanych należy przewidzieć przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

b) po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów, obowiązek wystąpienia do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1) na części terenu dróg 4KDZ i 5KDL ustala się granice strefy ochrony archeologicznej wokół stanowiska archeologicznego nr AZP 66-54/16, oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu;

2) w przypadku realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w granicach strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 1, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

## **Rozdział 5**

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

§ 11. 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.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

§ 13. Ustala się odprowadzenia ścieków:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych 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 przy czym na terenach zmeliorowanych należy zastosować rozwiązania uwzględniające istniejący drenaż.

§ 14. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi w granicy własnych działek budowlanych lub do rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;
- 3) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki.

**§ 15.** 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 szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

**§ 16.** 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.

**§ 17.** Ustala się zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:

- 1) nakazuje się do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej indywidualnych źródeł ciepła stosowanie kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

**§ 18.** 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.

**§ 19.** W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się czasowe magazynowanie i selekcję odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 20.** 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**

**§ 21.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeziny.

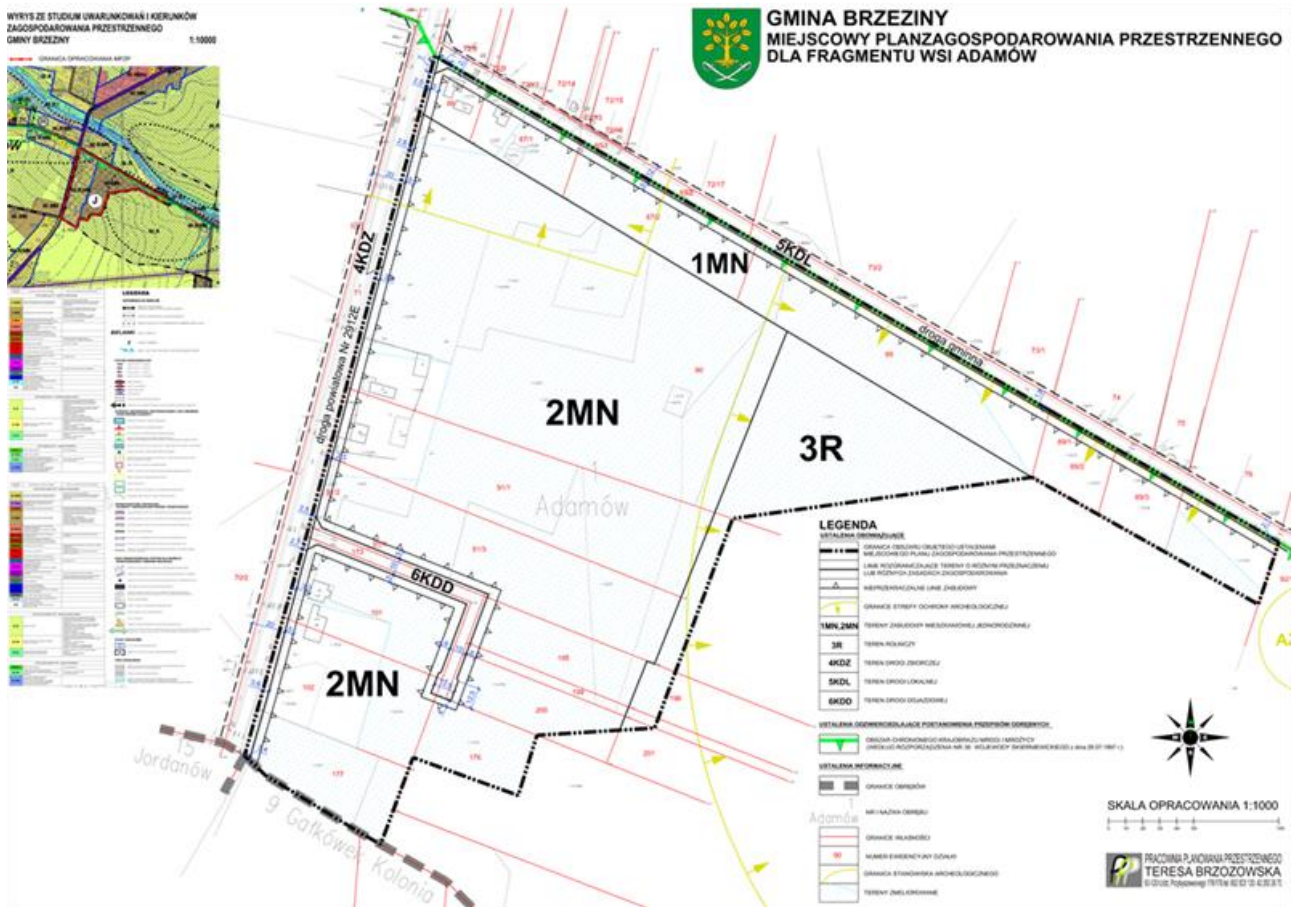
**§ 22.** W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny – fragment wsi Adamów, przyjętego uchwałą Nr VIII/57/2007 Rady Gminy Brzeziny z dnia 29 czerwca 2007 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 259, poz. 2400 z dnia 14 sierpnia 2007 roku.

**§ 23.** 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 XLV/278/2017  
Rady Gminy Brzeziny  
z dnia 24 listopada 2017 r.

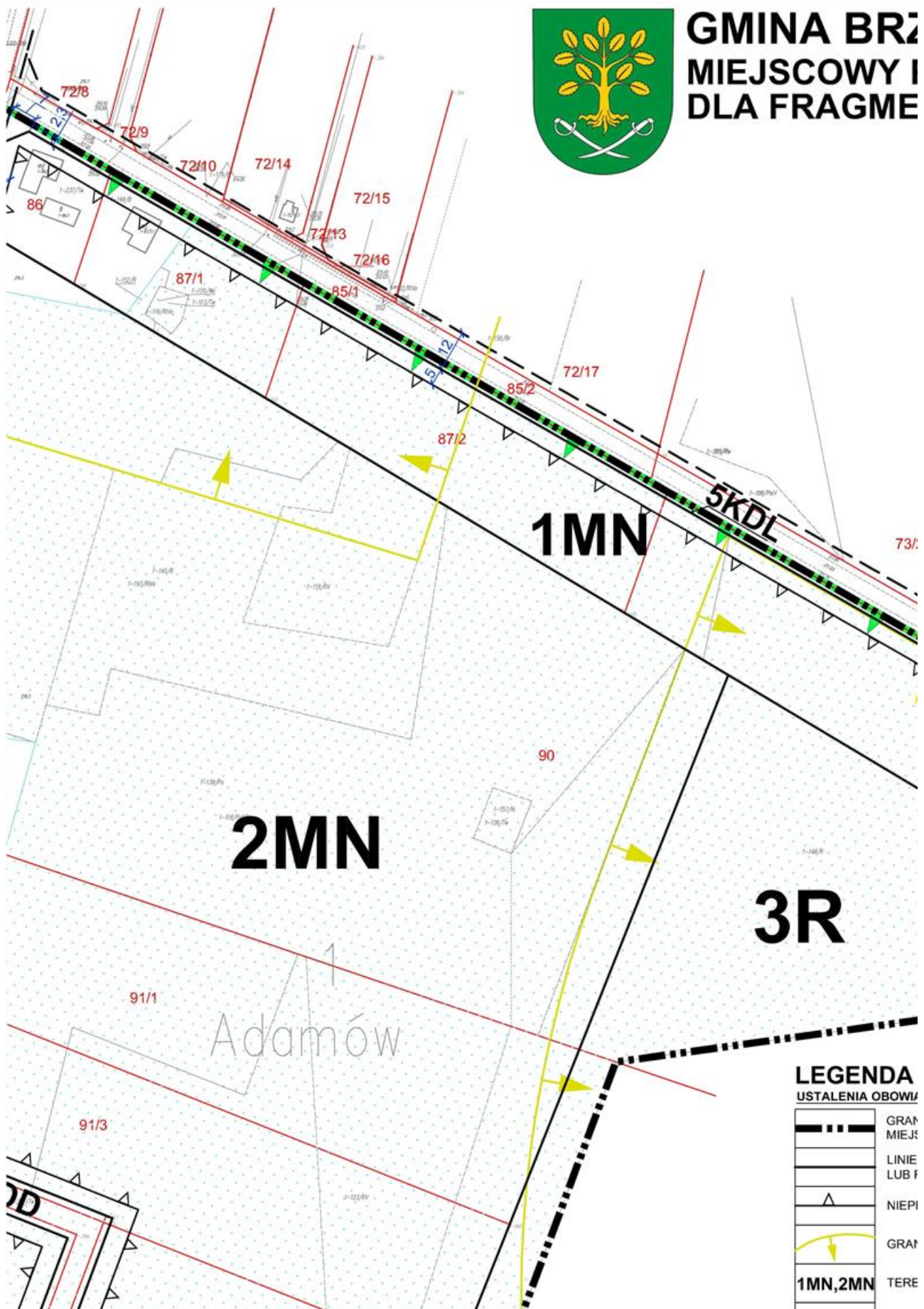






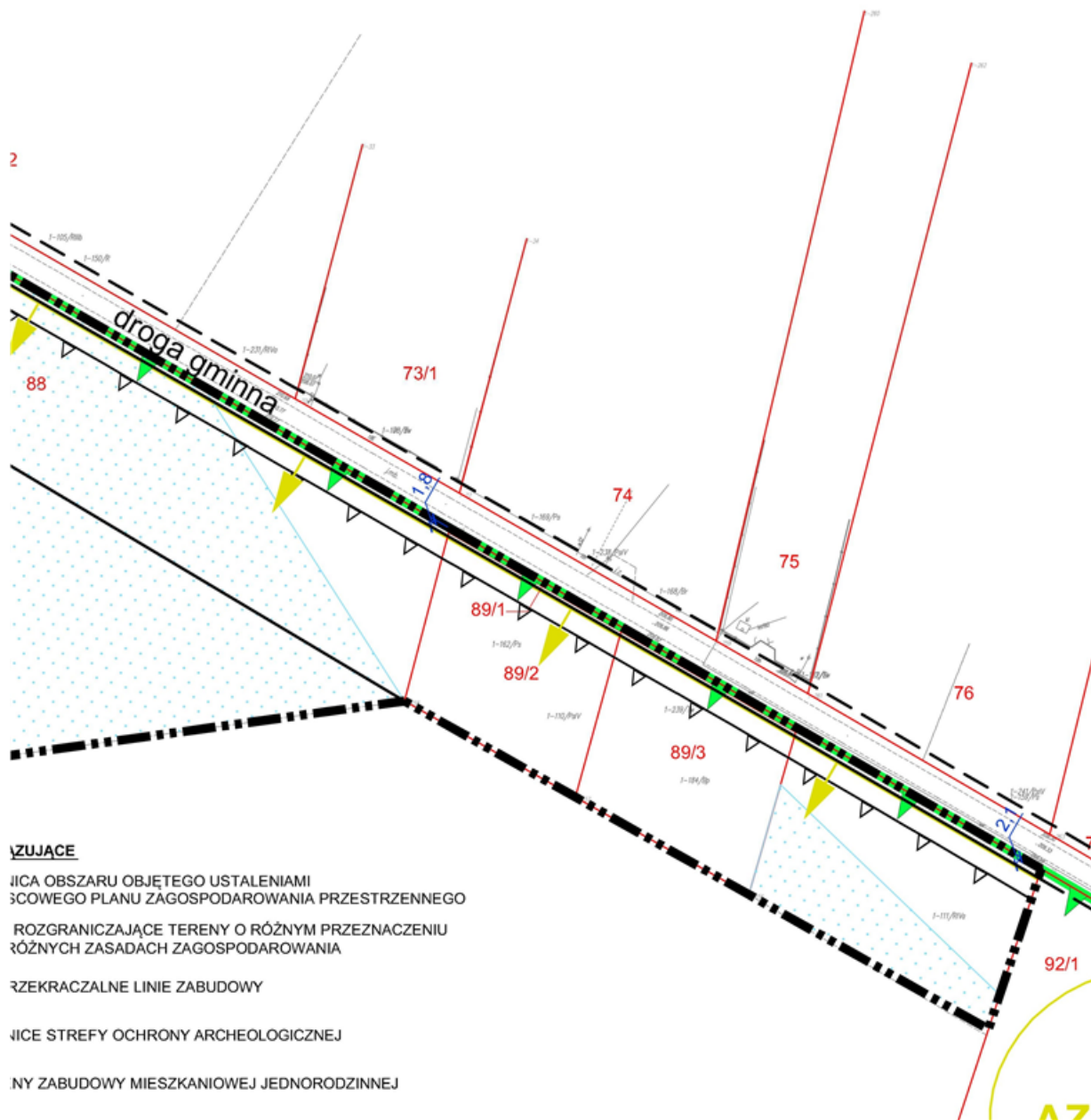


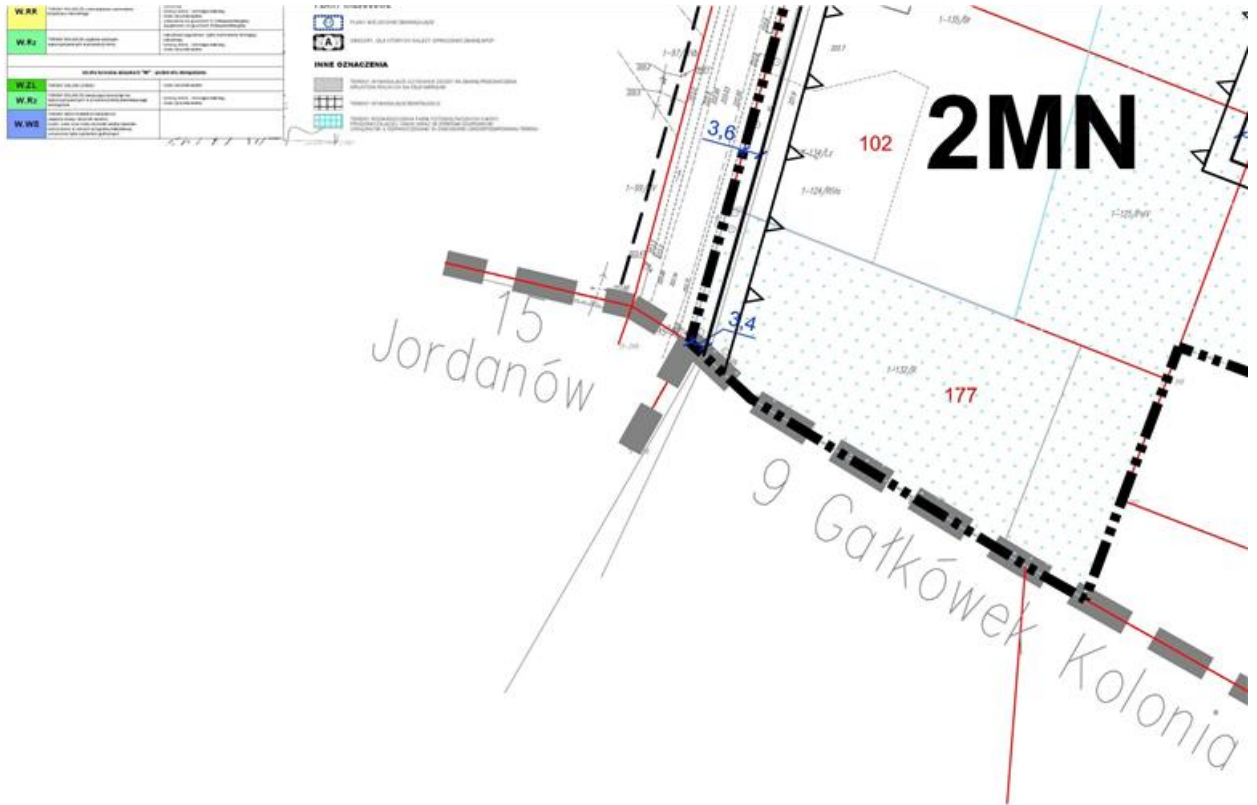
# GMINA BRZEZINY MIEJSCOWY PLAN DLA FRAGMENTU

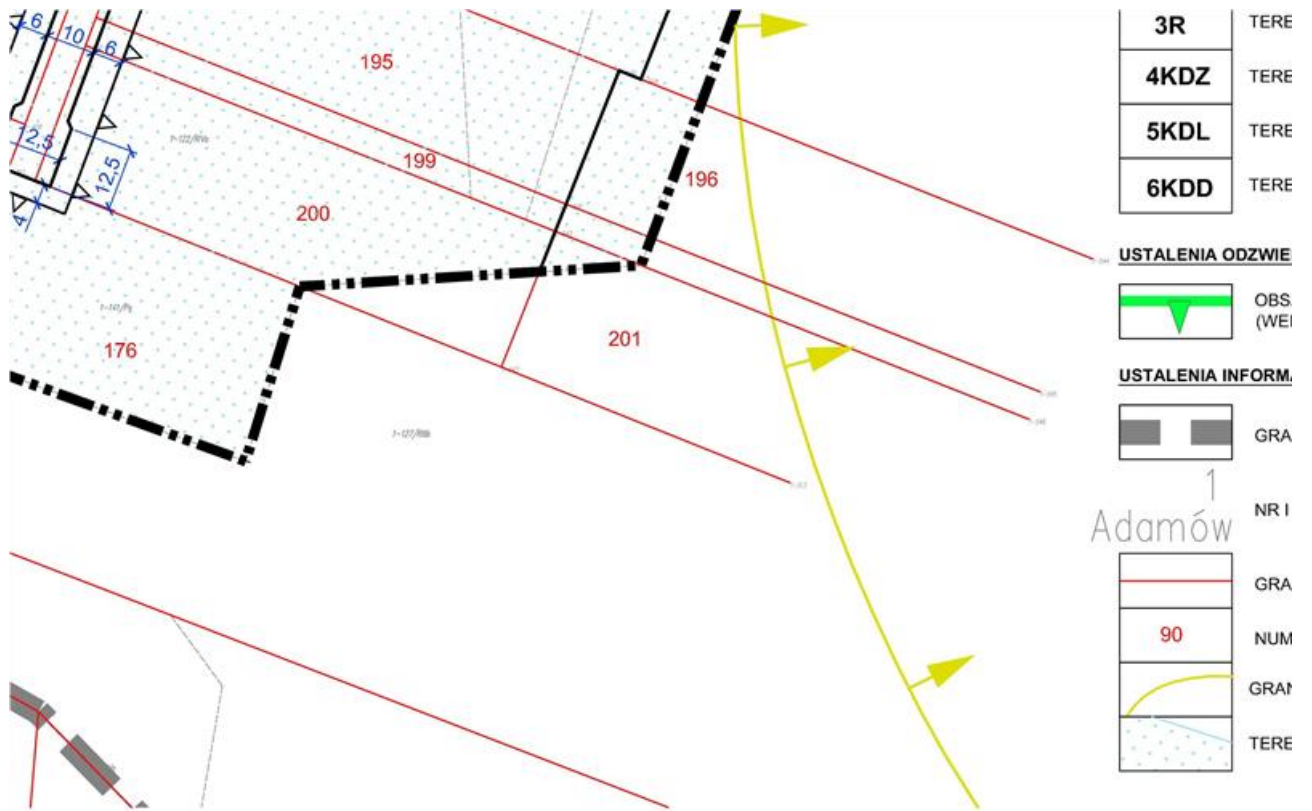


# ŻEZINY

## PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NTU WSI ADAMÓW







IN ROLNICZY

IN DROGI ZBIORCZEJ

IN DROGI LOKALNEJ

IN DROGI DOJAZDOWEJ

**PRACIEDLAJĄCE POSTANOWIENIA PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

ZARZĄDZAJĄCEGO KRAJOBRAZU MROGI I MROŻYCY  
(ZŁUG ROZPORZĄDZENIA NR 36 WOJEWODY SKIERNIEWICKIEGO z dnia 28.07.1997 r.)

**OPISYJNE**

OPIS OBRĘBÓW

NAZWA OBRĘBU

OPIS WŁASNOŚCI

OPIS EWIDENCYJNY DZIAŁKI

OPIS STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

OPISY ZMELIOROWANE




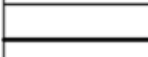
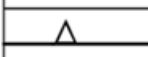

SKALA OPRACOWANIA 1:1000




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

## LEGENDA




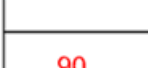

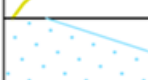
### USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
<b>1MN,2MN</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
<b>3R</b>	TEREN ROLNICZY
<b>4KDZ</b>	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
<b>5KDL</b>	TEREN DROGI LOKALNEJ
<b>6KDD</b>	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

### USTALENIA ODZWIERCIEDLAJĄCE POSTANOWIENIA PRZEPISÓW ODREBNYCH

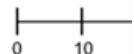
	OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU MROGI I MROŻYCY (WEDŁUG ROZPORZĄDZENIA NR 36 WOJEWODY SKIERNIEWICKIEGO z dnia 28.07.1997 r.)
---	---

### USTALENIA INFORMACYJNE

	GRANICE OBRĘBÓW
	NR I NAZWA OBRĘBU
	GRANICE WŁASNOŚCI
	NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
	GRANICA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	TERENY ZMELIOROWANE

1  
Adamów

SKALA



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/278/2017  
Rady Gminy Brzeziny  
z dnia 24 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Adamów**

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do uchwały		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	22.09.2017 r.	Dariusz Gorczyca Marzena Gorczyca Sławomir Gorczyca Małgorzata Gorczyca	Wniosek o przeznaczenie fragmentu działki nr 200 obr. Adamów o powierzchni 0,0458 ha – grunty klasy IIIb pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	dz. nr 200 obr. Adamów o pow. 3000 m <sup>2</sup>	teren działki będący przedmiotem wniosku położony jest poza granicami opracowania planu.		nie uwzględniona		nie uwzględniona	Fragment działki nr 200 o powierzchni 0,0458 ha – (grunty klasy IIIb) położony jest poza granicami opracowania mpzp dla fragmentu wsi Adamów i z tego powodu wniosek nie może być uwzględniony. Ponadto należy zwrócić uwagę, że w Studium, ze względu na ochronę gruntów rolnych klasy bonitacyjnej I-III, fragment tej działki nie został przeznaczony pod zabudowę.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/278/2017  
Rady Gminy Brzeziny  
z dnia 24 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073, z późn. zm.) Rada Gminy Brzeziny stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla fragmentu wsi Adamów, 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 oraz budowa dróg publicznych. 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.