

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY BRZEZINY**  
z dnia .....2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego  
Jordanów w rejonie dróg powiatowych nr 2912E i nr 2913E**

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 15406, 1597, 1688, 1890, 2029, 1890, 2029, 2739), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz w związku z uchwałą Nr LXVII/398/2023 Rady Gminy Brzeziny z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Jordanów w rejonie dróg powiatowych nr 2912E i nr 2913E, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny, przyjętego uchwałą Nr LXVI/390/2023 Rady Gminy Brzeziny z dnia 26 maja 2023 roku, Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:

**Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu dla fragmentu obrębu geodezyjnego Jordanów w rejonie dróg powiatowych nr 2912E i nr 2913E, składającą się z:
  - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
  - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący 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;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały;
  - 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik elektroniczny Nr 4 do uchwały.
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 uchwały Nr LXVII/398/2023 Rady Gminy Brzeziny z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Jordanów w rejonie dróg powiatowych nr 2912E i nr 2913E.

§2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 zawierające ustalenia graficzne, będący załącznikiem nr 1 do uchwały i stanowiącym jej integralną część;
  - 2) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną odrębnym symbolem, dla której określono ustalenia szczegółowe;
  - 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego terenu bądź obiektu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
  - 5) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
  - 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci do 8 stopni;
  - 7) **budynku wolnostojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki i niepołączony funkcjonalnie z innymi budynkami,, 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 dla całego obszaru planu**

### §3.

1. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
2. W planie nie ustala się:
  - 1) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### §4.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
  - 5) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 MOP 6,3 MPa;
  - 6) strefy zieleni izolacyjnej;
  - 7) granice terenów pod budowę elektrowni słonecznych wraz z granicami ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 8) wymiar w metrach;
  - 9) przeznaczenie terenu;
  - 10) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) tereny zmeliorowane
    - b) granica obszaru chronionego krajobrazu "Mrogi i Mroźnicy".
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

### §5.

1. W obszarze objętym uchwałą wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone następującymi symbolami:
  - 1) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
  - 2) **U-P** – teren usług lub produkcji;
  - 3) **1KDZ, 2KDZ** - tereny drogi zbiorczej.

### §6. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi; 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 (nie dotyczy nadbudowy istniejącej bryły budynku) jest możliwa tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

- 3) ustala się realizację na działkach budowlanych, budynków jako wolnostojących, z wyjątkami określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną, w tym zachowywać jednolitą kolorystykę;
- 5) w zakresie kolorystyki obiektów:
  - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
  - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej, niż dla ich pokryć dachowych,
  - c) dopuszcza się kolorystykę połączeń dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu, grafitu i szarości,
  - d) zakazuje się stosowania pokryć dachowych o fakturach powodujących odbłyски,
  - e) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklawionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 6) określenie geometrii, formy i parametrów dachów zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 7) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż zawarte w ustaleniach dla terenów, przy czym ograniczenia powierzchni nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
  - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
  - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
  - d) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
  - e) dla wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 6 metrów.

§7. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się **lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;**
- 2) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych-rowów melioracyjnych, ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych;
- 5) ustala się obowiązek zachowania minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej, określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 6) zakaz magazynowania i składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 7) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw oraz technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych.

§8. **Zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** regulują ustalenia szczegółowe dla terenów.

§9. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) wskazuje się, że część terenów MNW-U, U-P i 1KDZ, zgodnie oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w granicach gruntów zmeliorowanych, gdzie:

- a) ustala się obowiązek zachowania urządzeń melioracyjnych, a w przypadku kolizji – ich przebudowa lub likwidacja może być realizowana na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
  - b) w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych ustala się obowiązek zapewnienia odbioru wód z terenów zmeliorowanych położonych wyżej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskazuje się, że cały obszar planu leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - Zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 Zbiornik Koluszkki-Tomaszów; obowiązuje zagospodarowanie terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego;
- 3) wskazuje się, że cały obszar planu leży w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”.

§10. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 2) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być wyznaczone pod kątem 90°, w stosunku do pasa drogowego jednej z przyległych do terenu dróg publicznych, z tolerancją 20°;
- 3) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż:
  - a) 1200 m<sup>2</sup> – dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> – dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową lub usługowo-mieszkaniową;
  - c) 2000 m<sup>2</sup> – dla działek przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną;
- 4) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 20 m – dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą,
  - b) 25 m – dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową lub usługowo-mieszkaniową;
  - c) 30 m – dla działek przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną.

§11. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:

- 1) wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy, dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, strefę ochronną o szerokości 15 m (tj. po 7,5 m w obie strony od osi linii);
- 3) w strefie ochronnej zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, a także tworzenia hałd i nasypów oraz wprowadzania nasadzeń o wysokości przekraczającej 3 m, przy czym w przypadku likwidacji napowietrznej linii ograniczenia te przestają obowiązywać;
- 4) w przypadku skablowania napowietrznej linii ustala się strefę bezpieczeństwa o szerokości 2 m – po 1 m od osi kabla, w której nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, jakichkolwiek składowisk wyrobów lub materiałów oraz nasadzeń drzew;
- 5) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 MOP 6,3 MPa, strefę kontrolowaną o szerokości 6 m ( po 3 m na stronę), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) w granicach strefy kontrolowanej, o której mowa w pkt. 5, obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi określonymi w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

§12.

1. Ustala się **obsługę komunikacyjną** obszaru planu bezpośrednio z, stanowiących zewnętrzny układ komunikacyjny, istniejących dróg publicznych klasy Z zbiorcze.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z nie wyznaczonych w planie, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych o szerokości minimalnej 8 m.

§13.

1. W obszarze planu, dopuszcza się zachowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów **infrastruktury technicznej**, a także ich remont, modernizację, przebudowę i rozbudowę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
2. W zakresie zasad **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - 1) wodociąg gminny jako główne źródło wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi;
  - 2) realizację zaporzenia w wodę wodociągową w oparciu o istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
  - 3) w celu uzupełnienia zapotrzebowania na wodę dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa wodnego.
3. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:
  - 1) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy, ustala się odprowadzanie ścieków bytowych poprzez przydomowe oczyszczalnie ścieków, dopuszcza się stosowanie lokalnych oczyszczalni ścieków;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych,;
  - 3) dla ścieków przemysłowych dopuszcza się budowę zakładowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w granicach inwestycji z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do wód lub do ziem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;
  - 4) ustala się obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.
4. W zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi**:
  - 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych – z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa;
  - 2) ustala się obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów.
5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej i kablowej sieci niskiego i średniego napięcia;
  - 2) ustala się rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia w formie kablowej, w formie napowietrznej dopuszcza się jej rozbudowę wyłącznie w terenach dróg – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach budowlanych, bądź w formie słupowej lub w formie wewnętrznej;
  - 4) dla poprawy bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się pozyskiwanie jej ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW a na terenie U-P z farm słonecznych o mocy powyżej 100 kW wykluczeniem turbin wiatrowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) do czasu podłączenia do sieci gazowniczej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW a na terenie U-P z farm słonecznych o mocy powyżej 100 kW z wykluczeniem turbin wiatrowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie **zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny** ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się wstępne magazynowanie odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW-U**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, w ramach którego oprócz budynków mieszkalnych i usługowych oraz zaplecza technologicznego, dopuszcza się również realizację: budynków gospodarczych, garaży lub gospodarczo-garażowych, wiat, zaplecza socjalnego budynku służącego ochronie, pomieszczeń mieszkalnych w budynku usługowym, a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, placów manewrowych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:
  - 1) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych, jako wolnostojących lub dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 2) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
    - c) nie ustala się geometrii dachów wiat;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
    - a) 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
    - b) 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej.
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:
  - 1) zakazuje się **lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem:**
    - a) inwestycji celu publicznego;
    - b) zabudowy usługowej;
    - c) parkingów samochodowych;
  - 2) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych; w przypadku realizacji na działce wyłącznie zabudowy usługowej teren nie będzie podlegał ochronie akustycznej;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na:
    - a) 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej.
4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy.
5. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:
  - 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych – 10 m,
    - b) maksymalną wysokość budynków usług publicznych – 12 m,
    - c) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz garaży - 8 m,
    - d) maksymalną wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej –

15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w parciu o przepisy odrębne;

- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na nie więcej niż:
    - 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - 70% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,
  - b) nadziemna intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż
    - 1,3 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - 1,8 dla zabudowy dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,
  - c) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - d) dla zabudowy usługowej nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako urządzonych na poziomie terenu, w liczbie 5% ogólnej liczby miejsc wyznaczonych w ramach działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
  - e) minimum 2 miejsca parkingowe dla obsługi pomieszczeń mieszkalnych lub budynku mieszkalnego,
  - f) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy usługowej i mieszkalnej, miejsca do parkowania zapewnia się odpowiednio dla każdego przeznaczenia.
6. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
7. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** - obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

#### §15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-P**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy usługowej lub produkcyjnej z wykluczeniem przemysłu portowego, w ramach którego oprócz budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, zaplecza technologicznego oraz ogniw słonecznych, dopuszcza się również realizację: składów, budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków służących ochronie, pomieszczeń mieszkalnych w budynku usługowym, magazynów energii także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, placów manewrowych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:
  - 1) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 2) ustala się realizację stref zieleni izolacyjnej o szerokości 5 m – zgodnie z oznaczeniami rysunku planu, w których ustala się nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej, zakazuje się realizacji budynków oraz dopuszcza się realizację przejazdów o szerokości nieprzekraczającej 6 m;
  - 3) przy realizacji zabudowy systemami fotowoltaicznymi nakazuje się stosowanie rozwiązań nie powodujących odbłyśków;
  - 4) w zakresie geometrii dachów:
    - a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci do 40°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połąci dachowych,
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
    - c) nie ustala się geometrii dachów wiat;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
    - a) 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
    - b) 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy produkcyjnej.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:
  - 1) dla istniejącej w terenie zabudowy mieszkaniowej ochrona przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi - prawo ochrony środowiska;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 20% powierzchni działki budowlanej.
4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy.
5. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalną wysokość budynków usługowych i produkcyjnych, magazynowych – 15 m,
    - b) maksymalną wysokość budynków: gospodarczych, garaży, wiat, budynków służących ochronie, magazynów energii – 10 m,
    - c) maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych – 5 m,
    - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 20 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w parciu o przepisy odrębne;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalną udział powierzchni zabudowy na nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej
    - b) nadziemna intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,8
    - c) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - d) dla obsługi prowadzonej działalności produkcyjnej minimum 1 miejsca do parkowania na 4 pracowników na zmianie,
    - e) nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako urządzonych na poziomie terenu, w liczbie 2% ogólnej liczby miejsc wyznaczonych w ramach działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
    - f) minimum 1 miejsce parkingowe dla obsługi pomieszczeń mieszkalnych w zabudowie usługowej,
    - g) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy usługowej i produkcyjnej, miejsca do parkowania zapewnia się odpowiednio dla każdego przeznaczenia.
5. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
6. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** - obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu oraz wyznacza się granice terenów pod budowę elektrowni słonecznych wraz z granicami ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniu znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych, a także jej magazynowaniu oraz przetwarzaniu.
8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

## §16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ i 2KDZ** ustala się przeznaczenie pod publiczną drogę zbiorczą, w których realizacja obiektów innych niż związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, w tym sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz rowów, dopuszczalna jest na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. W zakresie parametrów technicznych terenów dróg:
  - 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu, symbolami:
    - a) **1KDZ** ustala się klasę drogi Z – zbiorczą, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu od 0,7 m do 3,5 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi powiatowej Nr 2912E,



- b) **2KDZ** ustala się klasę drogi Z – zbiorczą, przy czym w granicach planu wyznacza się teren o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu od 0,4 m do 5,6 m – przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi powiatowej Nr 2912E,

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

- 1) wskazuje się, że tereny **1KDZ** i **2KDZ**, położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mroźcy”;
- 2) wskazuje się, że tereny **1KDZ** i **2KDZ** położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 - Zbiornik Koluszki-Tomaszów; na terenie obowiązuje zagospodarowanie terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego;
- 3) wskazuje się, że część terenu **1KDZ**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w granicach gruntów zmeliorowanych.

4. 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 terenie dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
- 2) w przypadku realizacji ustaleń pkt 1 nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnymi o drogach publicznych.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§17. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

§18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeziny.

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

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Brzeziny ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzebą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Brzeziny w obr. Jordanów była deklaracja władz gminy o zmianie obowiązującego na części obszaru tego sołectwa planu miejscowego z 2006 r., w zakresie możliwości realizacji inwestycji produkcyjno-usługowych, w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny (przyjętego uchwałą Nr LXVI/390/2023 Rady Gminy Brzeziny z dnia 26 maja 2023 roku).

Przyjmując wymienione okoliczności, Rada Gminy Brzeziny w dniu 20 czerwca 2023 roku podjęła uchwałę Nr LXVII/398/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Jordanów w rejonie dróg powiatowych nr 2912E i nr 2913E

O fakcie przystąpienia do opracowania planu miejscowego jak też o uchwale w tej sprawie społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów – stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1688, 1719, 1906).

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych.

W toku trwania procedury planistycznej Wójt Gminy Brzeziny, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego, którego integralną część jest rysunek planu. Projekt planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny (przyjętego uchwałą Nr LXVI/390/2023 Rady Gminy Brzeziny z dnia 26 maja 2023 roku), które w granicach planu rozmieszcza następujące funkcje: W.MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz teren zabudowy produkcyjnej i usługowej W.PU, w granicach którego wyznaczono również teren W.RF - teren produkcji energii -farmy fotowoltaiczne.

### **W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNU) studium ustala:**

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na zasadach równorzędnych - do ustalenia w planach miejscowych.

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle jednego budynku lub zabudowa usługowa.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne, małe zbiorniki wodne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego, w tym nieuciążliwe zakłady produkcyjne.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych) form zabudowy;
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,7 dla zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej i 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- wysokość budynków mieszkalnych nie większa niż 10 m;
- wysokość budynków usługowych nie większa 10 m ( dla usług publicznych do 12 m);
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej ustala się na 40%;
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej ustala się na 30%.

### **W ramach zabudowy produkcyjnej i usługowej (PU) studium ustala:**

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej na zasadach równorzędnych - do ustalenia w planach miejscowych

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego, małe zbiorniki wodne.

Zakłada się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jeżeli jest to zabudowa właściciela prowadzonej na terenie działalności gospodarczej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych) form zabudowy;
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:

- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,8;
- wysokość budynków – nie większa niż 15,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych i wyższych ze względu na technologię);
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej.

Na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową:

- zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych o strefie oddziaływania wykraczającej poza teren zakładu;
- postuluje się wyznaczenie stref zieleni izolacyjnej;
- w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej postuluje się lokalizację budynków administracyjno-socjalnych lub usługowych.

### **W ramach wyznaczonych w granicach terenu W.PU terenów produkcyjnej energii- farm fotowoltaicznych (PE) studium ustala:**

W zależności od oznaczenia na rysunku nr 2 pt Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna”, farmy mogą powstawać w terenach rolniczych, lub na terenach przeznaczonych pod funkcje usługowe lub produkcyjne jako funkcja uzupełniająca (dopuszczalna) lub jako funkcja wiodąca (zamiast terenów produkcyjno-usługowych). Decyzje będą zapadały na etapie opracowywania planów miejscowych lub decyzji administracyjnych.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji i inne wynikające z określonej funkcji dominującej lub uzupełniającej lub wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych) form zabudowy i zagospodarowania terenu.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:

- wysokość zabudowy – nie większa niż 3,0 (w zależności od przyjętej technologii i rodzaju posadowienia paneli słonecznych dopuszczalna wysokość może być większa, nie więcej jednak niż 5,0 m).

Projekt planu przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu ..... 2024 roku, wyraziła swoją opinię. Następnie projekt dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po przebiegu procesu uzgodnień i uzyskaniu wymaganych prawem opinii projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od .....2024 roku do ..... 2024 roku, zaś w dniu ..... 2024 roku przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Projekt planu udostępniano drogą elektroniczną na życzenie. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail), w terminie do ..... 2024 roku. W określonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu, do projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu

zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy głównie produkcyjno-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w większości w terenie – gdzie taka zabudowa się już znajduje i stanowi kontynuację istniejącej w sąsiedztwie, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejących dróg powiatowych (leżących tak poza obszarem planu), zaprojektowane tereny mają możliwość podłączenia zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej, jak też gminnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz udostępnianie go na każdym etapie opracowania projektu planu na stronie internetowej Urzędu Gminy Brzeziny wraz z dokumentacją planistyczną,

b) wyłożeniu tego dokumentu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Brzeziny,

b) umożliwienie składania wniosków do planu w tym przy użyciu drogi elektronicznej,

c) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną,

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej,

e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności

układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych – wzdłuż nich;

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących drogami przebiegającymi przez gminę Brzeziny;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: poza obszarem planu tereny przeznaczone dla dróg publicznych posiadają parametry, które umożliwiają realizację zarówno ciągów pieszych jak też ścieżek rowerowych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy.

Sposób projektowania uniwersalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2022 r., poz. 2240) uwzględniono poprzez ustalenia zapewniające dostępność projektowanych przeznaczeń dla osób niepełnosprawnych – z jednej strony, z drugiej zaś poprzez zapewnienie możliwości udziału w procesie partycypacji społecznej przedstawiciela urzędu posługującego się językiem migowym.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób zapewnienia uniwersalnego projektowania**

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przyjętej Uchwałą **Nr XVIII/117/16, z dnia 25 lutego 2016 roku** Rady Gminy Brzeziny w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny oraz planów miejscowych.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Gminy Brzeziny podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych Gminy.

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia nakładów finansowych przez gminę, natomiast może przynieść wpływy do budżetu z racji podatków.

Mając na uwadze przepisy przywołanej wcześniej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Gminy Brzeziny podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

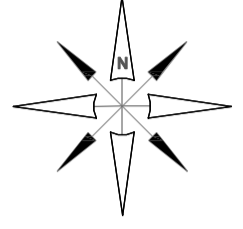
Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBREBU GEODEZYJNEGO JORDANÓW W REJONIE DRÓG POWIATOWYCH NR 2912E I NR 2913E

NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY GMINY BRZEZINY z dnia .....

SKALA 1:1000  
0 5 10 20 30 40 50m



## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONNA OD NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV (po 7,5 m na stronę)
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 200 MOP 6,3 MPa
- WYMIAR W METRACH
- STREFY ZIELENI IZOLACYJNEJ

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- U-P** TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
- GRANICE TERENÓW POD BUDOWĘ ELEKTROWNI SŁONECZNYCH WRAZ Z GRANICAMI ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ORAZ WYSTĘPOWANIEM ZNAČĄCEGO ODDZIAŁYWANIA TYCH URZĄDZEŃ NA ŚRODOWISKO

### OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- TERENY ZMELIOROWANE
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "MROGI I MROZYSZY"

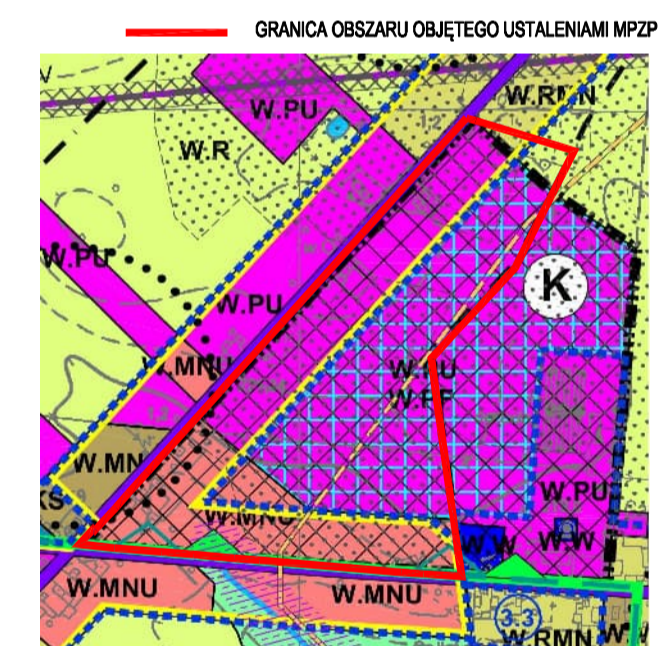
### USTALENIA INFORMACYJNE

- PRZEBIEG NAPIĘTRZNEJ LINII ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PRZEBIEG GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN200 MOP 6,3 MPa
- GRANICE OBREBÓW GEODEZYJNYCH
- NR I NAZWA OBREBU GEODEZYJNEGO

Rysunek wykonano w układzie współrzędnych PL 2000 na mapie zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej od Starosty Powiatu Brzozoskiego za licencją nr BG.6642.349.2023.1.021.P, wydaną w dniu 06 kwietnia 2023 roku.

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

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY



2KDZ

MNW-U

1KDZ

U-P

U-P

15 Jordanów  
Galkówek Kolonia

DP 2912E  
DP 2913E