

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BRZEZINY
z dnia2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch fragmentów obrębu
geodezyjnego Syberia**

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, 1506, 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/397/2023 Rady Gminy Brzeziny z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch fragmentów obrębu geodezyjnego Syberia, 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 dwóch fragmentów obrębu geodezyjnego Syberia, 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/397/2023 Rady Gminy Brzeziny z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch fragmentów obrębu geodezyjnego Syberia.

§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 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 powodziowego, 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) teren zadrzewiony z zakazem wycinania drzew;
 - 5) wymiar w metrach;
 - 6) przeznaczenie terenu:
 - a) 1MNW, 2MNW -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) KDL - teren drogi lokalnej;
 - 7) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych - tereny położone w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i Obszarze Chronionego Krajobrazu Mrogi i Mroźczy.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW i 2MNW**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w ramach którego oprócz budynków mieszkalnych, dopuszcza się również realizację: lokali użytkowych o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, wiat, altan, a także sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg;
- 2) ustala się realizację na działkach budowlanych budynków mieszkalnych jako wolnostojących;
- 3) ustala się lokalizację garaży i budynków gospodarczych, jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków, a także realizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 35°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów, lukarn lub przekryć elementów dachu drugorzędnych o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - b) ustala się stosowanie w budynkach gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;

- c) nie ustala się geometrii dachów wiat i altan;
- 5) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego zlokalizowanego pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy; rozbudowę tego budynku należy dokonywać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu;
- 6) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną, w tym zachowywać jednolitą kolorystykę;
- 7) 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);
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, nie może być mniejsza niż 1500 m², 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.

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

- 1) zakazuje się **lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;**
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych-rowów, ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sypływem wód opadowych i roztopowych;
- 4) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w części działek, na terenie 1MNW, wskazanych graficznie na rysunku planu zakazuje się usuwania istniejących zadrzewień,;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 80% powierzchni działki budowlanej;
- 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. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy.

§9. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, – 8,5 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych – 6 m,
 - c) maksymalna wysokość altan i wiat -5 m,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w parciu o przepisy odrębne;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną udział powierzchni zabudowy na nie więcej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
- c) nadziemna intensywności zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,3
- d) minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² lokalu usługowego.

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

- 1) wskazuje się, że oba tereny MNW położone są w granicach "Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich" i w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mroźnicy”;
- 2) wszelkie działania, w tym inwestycyjne, na terenie muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w przepisach ustanawiających park krajobrazowy oraz przepisach odrębnych;
- 3) 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 Koluszki-Tomaszów; obowiązuje zagospodarowanie terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego.

§11. 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: 1500 m²;
- 4) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 22 m.

§12. 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.

§13.

1. Ustala się **obsługę komunikacyjną** obszaru planu z stanowiącej zewnętrzny układ komunikacyjny, istniejącej drogi publicznej.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się przeznaczenie pod drogę – klasy „L” - lokalną, w granicach planu wyznacza się część terenu drogi o szerokości 2,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów wskazuje się, że teren KDL położony jest w:
 - 1) granicach "Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich" i w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mroźnicy” gdzie wszelkie działania, w tym inwestycyjne, na terenie muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w przepisach ustanawiających park krajobrazowy oraz przepisach odrębnych;
 - 2) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 -Zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Głównego Zbiornika Wód PodziemnychNr 404 Zbiornik Koluszki-Tomaszów; obowiązuje zagospodarowanie terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego.
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 drogi publicznej **KDL**, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
 - 2) w przypadku realizacji ustaleń pkt 1 nakazują się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnymi o drogach publicznych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§14.

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;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych.
4. W zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się obowiązek ich zagospodarowania w obrębie działki budowlanej poprzez infiltrację do ziemi, w stawach chłonnych lub zbiornikach bezodpływowych, z dopuszczeniem odprowadzania nadmiaru do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.
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 z 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 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 4. Ustalenia końcowe

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

§16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeziny

§17. 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.

Przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Brzeziny w obr. Syberia realizowanej jest na podstawie indywidualnych wniosków właścicieli działek złożonych przed podjęciem przez Radę Gminy Brzeziny w dniu 20 czerwca 2023 roku podjęła uchwałę Nr LXVII/397/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch fragmentów obrębu geodezyjnego Syberia.

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).

Zgodnie z art. 46 ust. 1 tej ustawy przeprowadzanie strategicznej oceny na środowisko wymaga tylko projekt plan zagospodarowania przestrzennego wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ponieważ niniejszy plan miejscowy nie przewiduje w żadnym z terenów lokalizacji przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko a tym samym od opracowania prognozy oddziaływania na środowisko. Jest to zgodne z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami),

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 osoby fizycznej.

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: K.RMN - tereny zabudowy w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

W terenach zabudowy w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich (RMU) studium ustala:

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodnich.

Uzupełniającą (dopuszczalną) funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa związana z obsługą mieszkańców oraz z obsługą prowadzonych gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodnich, gospodarstwa agroturystyczne.

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

W terenach tych będzie się pojawiać zabudowa rekreacji indywidualnej realizowana na bazie opuszczonych zagród, która może funkcjonować jako podporządkowana budownictwu zagrodowemu.

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 i układ drogowy,
- architektura wszystkich obiektów na działce winna spełniać warunki kompozycyjno-estetyczne, obwoływać się do lokalnej tradycji budowlanej (gabaryty, kształt budynku, charakter dachów, kolorystyka) korelować z otoczeniem a zagospodarowanie terenu tworzyć harmonijną całość,

- dla wskazanych w Studium obszarów, realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o plany miejscowe, opracowywane w granicach określonych na rysunku nr 2, zgodnie z wymogami planu ochrony parku;

Postulowane standardy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,4 dla zabudowy zagrodowej (z agroturystyką) i usług i 0,15 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- wysokość budynków mieszkalnych nie większa niż 8,5 m;
- wysokość budynków usługowych nie większa niż 8,5 m;
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej ustala się na 80%;
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy zagrodowej i usługowej ustala się na 50%;
- dachy budynków o funkcji podstawowej powinny być projektowane jako dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci w zakresie od 35° do 45°;
- kolorystyka budynków (elewacje oraz pokrycie dachowe) powinna być neutralna, wpisująca się w otaczający krajobraz;
- w planach miejscowych, minimalną wielkość powierzchni działki budowlanej, wydzielanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy określać zgodnie z ustaleniami planu ochrony parku.

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 przebyciu procesu uzgodnień i uzyskaniu wymaganych prawem opinii projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od2024 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 mieszkaniowej jednorodzinnej w większości w terenie – gdzie taka zabudowa się już znajduje i stanowi kontynuację istniejącej w sąsiedztwie, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejącej drogi gminnej, 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.

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.

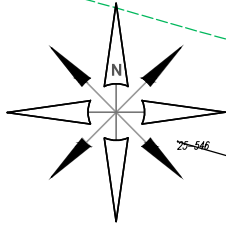
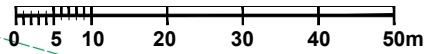
Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DWÓCH FRAGMENTÓW OBREBU GEODEZYJNEGO SYBERIA

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

SKALA 1: 1000



LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TEREN ZADRZEWIONY Z ZAKAZEM WYCINANIA DRZEW
	WYMIARY W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

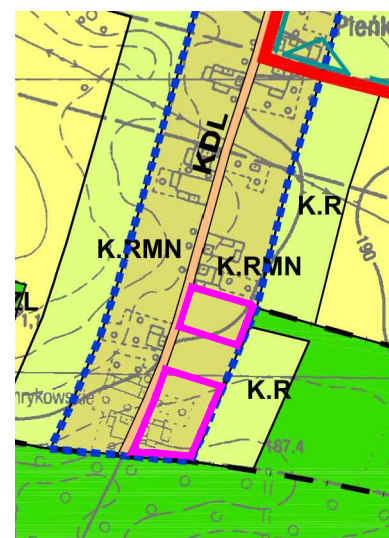
1MNW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
2MNW	WOLNOSTOJĄCEJ
KDL	TEREN DROGI LOKALNEJ

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

PKWŁ	TERENY POŁOŻONE W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
OCHK	OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „MROGI I MROŻYCY”

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP



K.R	TERENY ROLNICZE
K.RR	TERENY ROLNICZE z obowiązkiem zachowania krajobrazu naturalnego
K.RMN	ZABUDOWA ZAGRODOWA W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANICH LUB OGRODNICZYCH
K.ZL	TERENY ZIELENI LEŚNEJ
KDL	DROGI KLASY "L" - LOKALNE
D.G.	DROGI GMINNE
	PROJEKTOWANY OCHK "MROGA-MROŻYCA"
	PARK KRAJOBRAZOWY WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
	PLANY MIEJSCOWE OBOWIĄZUJĄCE

