UCHWAŁA NR XXIII/148/20
RADY GMINY BRÓJCE

z dnia 30 kwietnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie autostrady A1 dla fragmentów obrębów: Giemzów, Przypusta i Wola Rakowa w gminie Brójce – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z Uchwałą Nr LXVII/374/2018 Rady Gminy Brójce z dnia 26 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie autostrady A1 dla fragmentów obrębów: Giemzów, Przypusta i Wola Rakowa w gminie Brójce, zmienioną Uchwałą Nr XVII/117/19 Rady Gminy Brójce z dnia 31 października 2019 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brójce, przyjętego Uchwałą Nr LXVII/373/2018 Rady Gminy Brójce z dnia 26 października 2018 r., Rada Gminy Brójce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie autostrady A1 dla fragmentów obrębów: Giemzów, Przypusta i Wola Rakowa w gminie Brójce – część A, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala 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 kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – nalenależy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

4) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;

5) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w której gatunki zimozielone powinny stanowić minimum 80% nasadzeń, lub wał ziemny obsadzony zielenią, o docelowej wysokości minimum 10,0 m, tworzące barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej).

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:

a) PU – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług,

b) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej;

5) strefa ochrony ekspozycji;

6) strefa ograniczenia wysokości;

7) strefa zieleni izolacyjnej;

8) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;

9) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie:

   a) instalacji do wytwarzania podstawowych produktów lub półproduktów chemii organicznej i nieorganicznej, nawozów mineralnych, środków ochrony roślin oraz produktów biobójczych, materiałów wybuchowych, z wyjątkiem instalacji do produkcji półproduktów poliuretanowych, polietylenowych, polipropylenowych i polistyrenowych,

   b) elektrowni, elektrociepłowni, instalacji związanych z paliwem jądrowym,

   c) instalacji prażenia, spiekania, pierwotnej produkcji metali, przetwarzania produktów naftowych, azbestu,

   d) instalacji przerobu lub przechowywania odpadów niebezpiecznych, strzępiarek złomu, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów przy zastosowaniu procesów chemicznych lub termicznych,

   e) instalacji do produkcji cementu lub wapna,

   f) chowu lub hodowli zwierząt,

   g) instalacji dla uboju, przetwórstwa i obrotu rybami oraz produktami pochodzenia zwierzęcego;

3) zakaz lokalizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska pod względem odorowym;

4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

5) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem 1PU;

6) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w zasięgu strefy ochrony ekspozycji, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, wskazanej dla ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu parkowo-dworskiego w Giemzowie, zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w niniejszej uchwale.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

   b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 30,0 m;

3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

   a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,

   b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,
- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,

c) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. b – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 4,0 m w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, o szerokości po 6,0 m w obie strony od osi linii, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) zniesienie strefy ochronnej wraz z wynikającymi z niej ograniczeniami w przypadku przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) układ komunikacyjny, który tworzy projektowana droga publiczna klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDG;

2) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg obiektów mostowych, urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, ścieżek rowerowych, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych,

c) przy realizacji sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

a) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub lokalnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i prawa wodnego,

c) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i prawa wodnego;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,

b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,

c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zasilanie w gaz z projektowanej sieci gazowej,

b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,

c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,

d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. e,

e) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,

b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakaz lokalizacji biogazowni;

8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;

9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

1) 5% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU;

2) 0,01% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

1) przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków: do 25,0 m, za wyjątkiem strefy ograniczenia wysokości oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, w której dopuszcza się wysokość budynków: do 16,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m^2,

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1PU z projektowanej drogi wojewódzkiej, przylegającej do obszaru objętego planem, której fragment zlokalizowany jest w obszarze objętym planem i oznaczony symbolem 1KDG oraz z drogi powiatowej (gminnej), przylegającej do obszaru objętego planem,

b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 17. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDG	droga publiczna klasy głównej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 1,5 m do 7,0 m	projektowane poszerzenie projektowanej drogi wojewódzkiej, w granicach planu znajduje się fragment drogi

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 18. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część sołectwa Giemzów, uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/186/05 Rady Gminy Brójce z dnia 10 sierpnia 2005 r., i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część sołectwa Przypusta, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/204/2005 Rady Gminy Brójce z dnia 30 listopada 2005 r.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brójce.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Brójce

Urszula Brdoń