DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 30 marca 2022 r.

Poz. 1704

Podpisany przez:
Mariusz Kosciolek
Data: 30.03.2022 15:06:40

UCHWAŁA NR L/303/22
RADY GMINY BRÓJCE

z dnia 2 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kotliny - rejon Kotlinki, gmina Brójce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986), w związku z uchwałą Nr XXXV/218/21 Rady Gminy Brójce z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kotliny - rejon Kotlinki, gmina Brójce, stwierdzając, że niniejszy 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kotliny - rejon Kotlinki, gmina Brójce, zwany dalej „planem", składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały;
5) danych przestrzennych - załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XXXV/218/21 Rady Gminy Brójce z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kotliny - rejon Kotlinki, gmina Brójce.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;

10) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia zawarte w Rozdziale 7 oraz ustalenia w Rozdziałach od 1 do 6 oraz od 8 do 11 uchwały.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) granica administracyjna Gminy Brójce;

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

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) działki, które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowalnej;

6) granica strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;

7) granica strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

8) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

9) symbole przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

1) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1RMn, 2RMn, 3RMn, 4RMn, 5RMn;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN;

3) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM;

4) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R;

5) tereny lasów oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL;

6) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolami 1Z, 2Z;

7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;

8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL;

9) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW.

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

1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem jej przekraczania budynkami, z pominięciem elementów budynków takich jak balkony, wykusze, zadaszenia, schody, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych. Linia zabudowy nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;

3) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, w tym również powierzchnie biurowe;

4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniżej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu tego obiektu;

5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;

6) froncie działki – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która w całości lub w części przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. W granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi RMn dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w planie.

5. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania części budynków istniejących przed wejściem w życie planu znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę części budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi.

6. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kształcie i nachyleniu dachu innym niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu.

7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

8. Na rysunku planu wskazano działki, które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zakaz:

1) lokalizacji na całym obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;

2) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczonych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące ponadnormatywnego wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi RMn lub RM jak dla zabudowy zagrodowej;

2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka.

4. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

5. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem występują budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:

1) budynek mieszkalny – Kotliny 43;

2) budynek mieszkalny – Kotliny 53.

2. Dla budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się:

1) zachowanie gabarytów budynku, kształtu dachu, detalu, proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki elewacji;

2) zachowanie historycznej kompozycji obiektu z uwzględnieniem cech wymienionych w pkt 1 z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych;

3) zakaz zewnętrznego docieplenia budynków;

4) zakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności anten telewizyjnych, klimatyzatorów, instalacji solarnych i skrzynek elektrycznych na elewacjach i połaciach dachowych budynków:

a) od strony północnej budynku o którym mowa w ust. 1 pkt 1,

b) od strony zachodniej i południowej budynku o którym mowa w ust. 1 pkt 2;

5) możliwość rozbiórki lub przeniesienia obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku wykreślenia obiektu z Gminnej Ewidencji Zabytków ustalenia przyjęte w ust. 2 nie obowiązują w odniesieniu do tego obiektu.

Rozdział 5
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 17 m;

3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70^{O} do 110^{O}.

Rozdział 6
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia wynoszącej 7,5 m od osi linii.

2. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wynoszącej 18 m od osi linii.

3. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznych średniego lub wysokiego napięcia ograniczenia dotyczące stref ochronnych nie obowiązują.

4. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na rysunku planu wskazuje się strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 o szerokości 12 metrów, której środkiem jest oś rurociągu naftowego.

6. W strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RMn, 2RMn, 3RMn, 5RMn** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 1RMn, 2RMn, 3RMn, 5RMn ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków mieszkalno-usługowych, budynków garażowych i gospodarczych, budowli rolniczych, wiat, altan, szklarń, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna z zastrzeżeniem pkt 3 – 40%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy z zastrzeżeniem pkt 5 – 50%;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 25%;

6) minimalna intensywność zabudowy – 0,001;

7) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

8) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 9 – 12 m;

9) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

10) dachy:

a) nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20^0 do 45^0, z możliwością realizacji ryzalitów lub lukarn o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,

b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m^2.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4RMn** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 4RMn ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków mieszkalno-usługowych, budynków garażowych i gospodarczych, budowli rolniczych, wiat, altan, szklarń, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna z zastrzeżeniem pkt 3 – 40%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy z zastrzeżeniem pkt 5 – 50%;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 25%;

6) minimalna intensywność zabudowy – 0,001;

7) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

8) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 9 – 12 m;

9) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

10) dachy:

a) nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25^0 do 45^0, z możliwością realizacji ryzalitów lub lukarn o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,

b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m^2.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 1MN, 2MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków mieszkalno-usługowych, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;

4) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;

6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych, wiat, altan – 6 m;

8) dachy:

a) nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20^0 do 45^0, z możliwością realizacji ryzalitów lub lukarn o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,

b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **3MN, 4MN, 5MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 3MN, 4MN, 5MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków mieszkalno-usługowych, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;

4) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych, wiat, altan – 6 m;

8) dachy:

a) nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20^0 do 45^0, z możliwością realizacji ryzalitów lub lukarn o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,

b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RM, 2RM** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenów 1RM, 2RM ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, niewymagających wyłączenia z produkcji rolniczej urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

3. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;

4) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 12 m;

7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

8) dachy:

a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20^0 do 45^0, z możliwością realizacji ryzalitów lub lukarn o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,

b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3RM** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenu 3RM ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

3. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;

4) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 12 m;

7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

8) dachy:

a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25^0 do 45^0, z możliwością realizacji ryzalitów lub lukarn o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,

b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **4RM, 5RM** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenów 4RM, 5RM ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

3. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;

4) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 12 m;

7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;

8) dachy:

a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20^0 do 45^0, z możliwością realizacji ryzalitów lub lukarn o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,

b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1R, 2R** ustala się przeznaczenie jako tereny rolnicze.

2. W granicach terenów 1R, 2R dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

4. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;

3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3R** ustala się przeznaczenie jako teren rolniczy.

2. W granicach terenu 3R ustala się możliwość lokalizacji związanych z prowadzonym gospodarstwem rolniczym budynków gospodarczych, wiat, budowli rolniczych oraz dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;

3) minimalna intensywność zabudowy – 0,001;

4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45^0.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL** ustala się przeznaczenie jako tereny lasów.

2. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych i ich ochrony.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1Z, 2Z** ustala się przeznaczenie jako tereny zieleni nieurządzonej.

2. Ustala się obowiązek zachowania zieleni nieurządzonej występującej w granicach terenów 1Z, 2Z.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie jako teren drogi wewnętrznej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

Rozdział 8
Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 27. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu za pomocą terenów 1KDZ, 1KDL, 2KDL i1KDW oraz poprzez istniejące drogi graniczące z obszarem objętym planem miejscowym.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDZ, 1KDL i 2KDL.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ o szerokości zmiennej od 11,1 m do 25,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

1) teren 1KDL o szerokości zmiennej od 9,3 m do 30,9 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) teren 2KDL o szerokości zmiennej od 9,5 m do 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW o szerokości zmiennej od 4,6 m do 4,8 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Minimalna szerokość pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu nie może być mniejsza niż 6 m.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami literowymi RMn, MN i RM na jeden lokal mieszkalny należy zapewnić nie mniej niż dwa miejsca parkingowe dla samochodów, wliczając miejsca w garażach oraz dodatkowo nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

8. Jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 100 m^2 należy dodatkowo zapewnić nie mniej niż jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

9. Na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9
Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 28. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;

2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;

2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) możliwość odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;

2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo po terenie lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników zamkniętych, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) z sieci gazowej po jej wybudowaniu;

2) z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, w tym z odnawialnych źródeł energii z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ust. 12.

12. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 11, które wykorzystują energię wiatru.

13. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10
Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami literowymi RMn, MN, RM stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 10%.

2. Dla pozostałych terenów nie ustala się stawki procentowej o której mowa w ust. 1.

Rozdział 11
Ustalenia końcowe

§ 30. W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia uchwały nr XXVI/206/2005 Rady Gminy Brójce z dnia 30 listopada 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część sołectwa Kotliny.

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

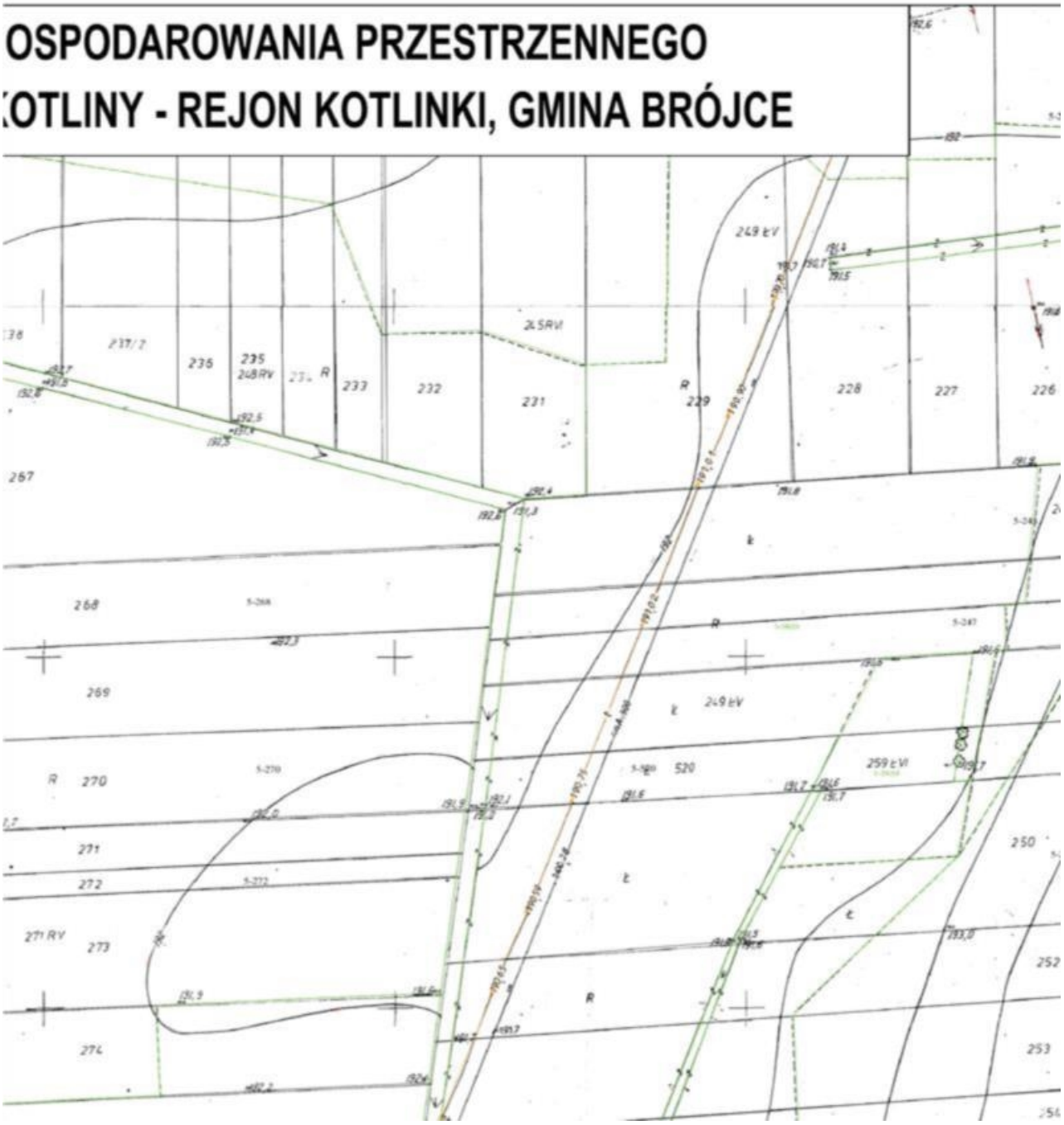
Przewodnicząca Rady Gminy
Brójce

Urszula Brdoń

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr L/303/22
Rady Gminy Brójce
z dnia 2 marca 2022 r.

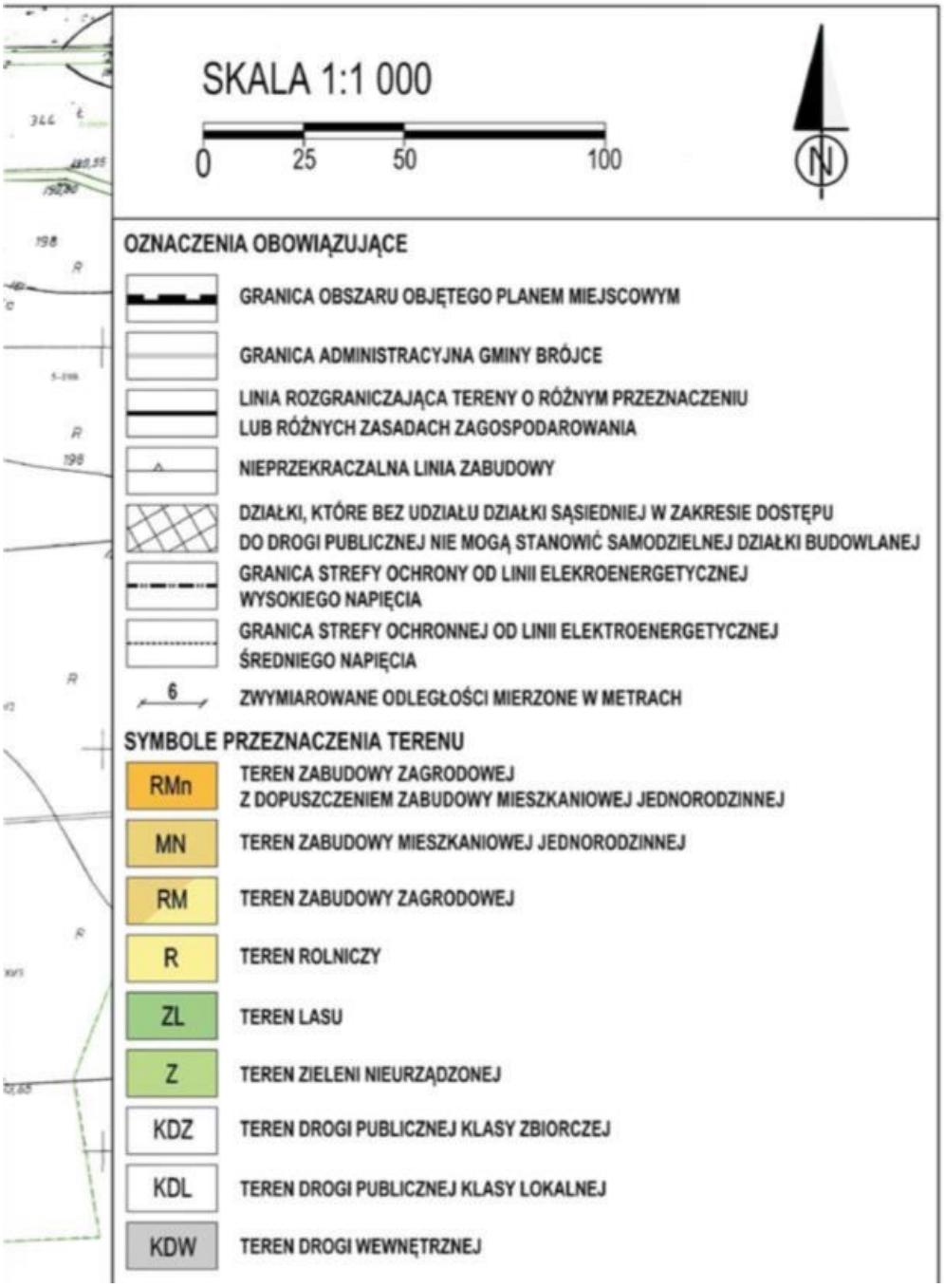


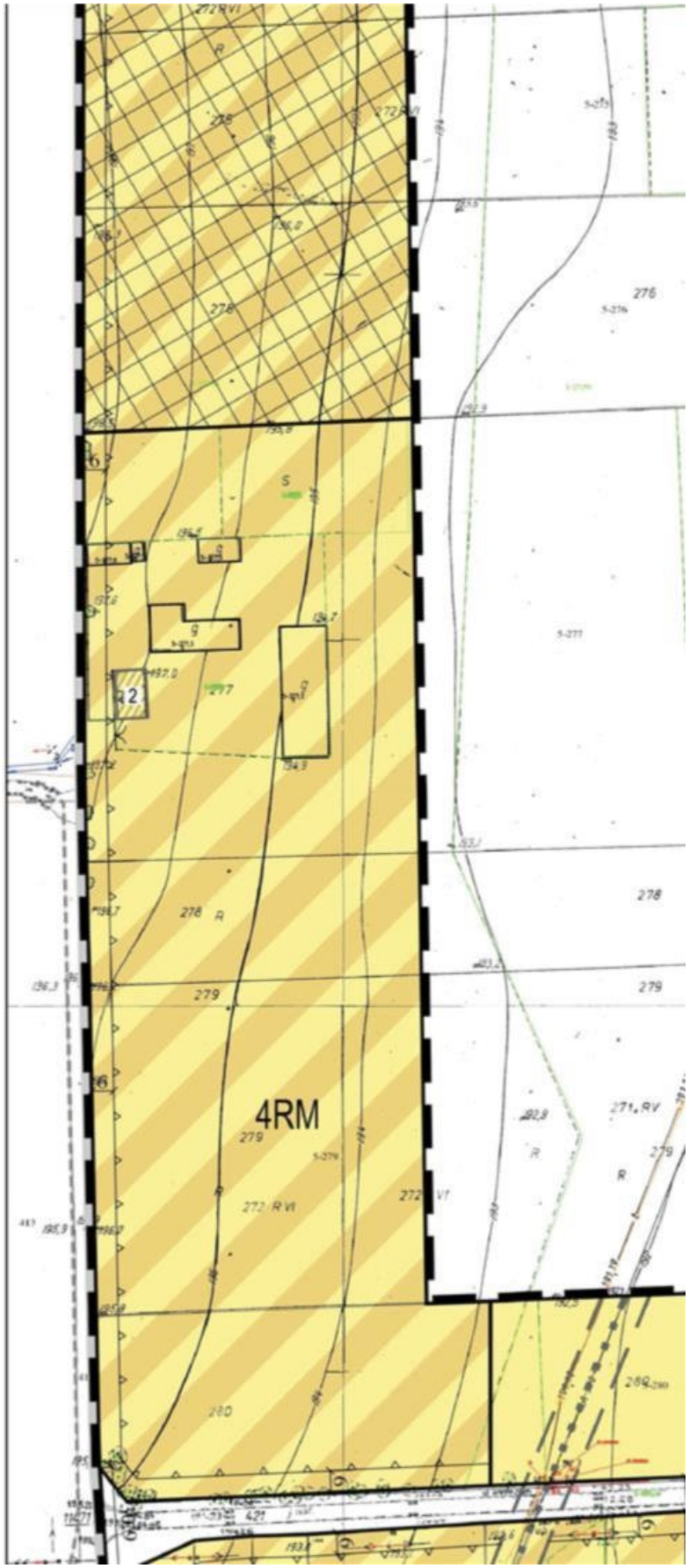

MIEJSCOWY PLAN ZAGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU KO
3RM

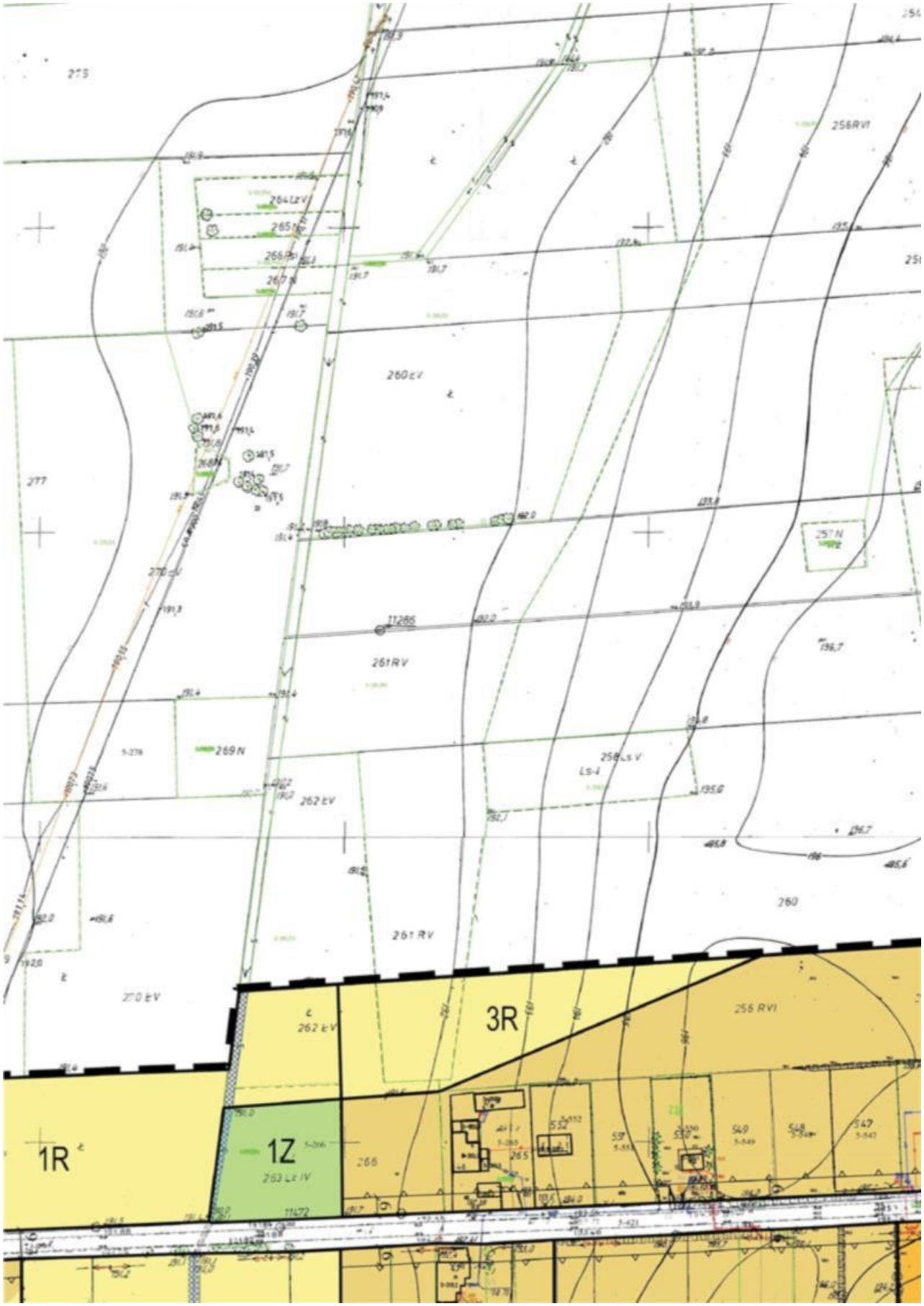

OSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OTLINY - REJON KOTLINKI, GMINA BRÓJCE

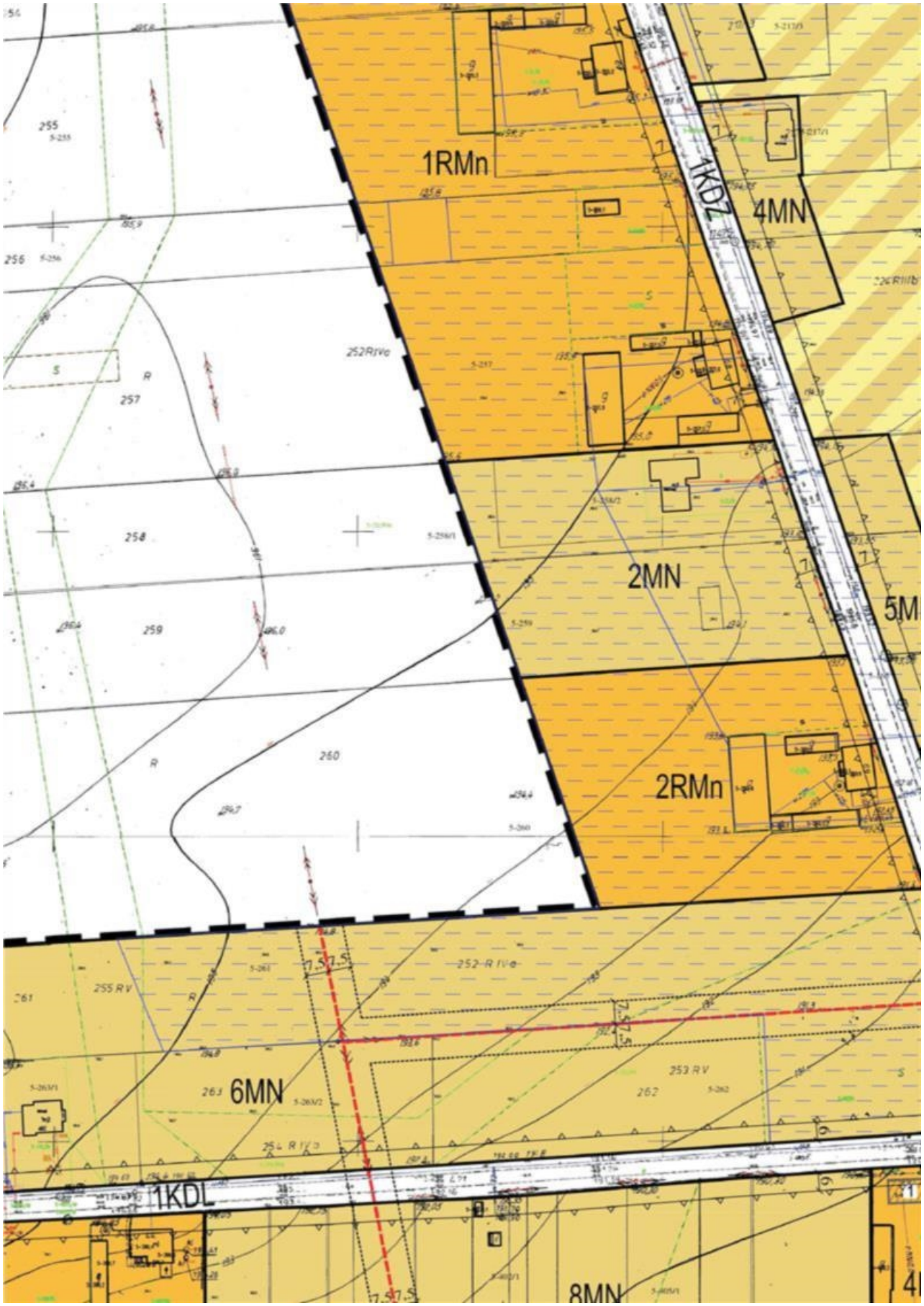

1MN
1RM
3MN


207 ŁIV
194
192
222 ŁIV
219 ŁIV
223 RIII b
205
R
221 RIVa
220 RIVb
199
200
218 RIVc
206
208
209
210
211
212
213
214
215
216
218 RIVa
221 RIVa

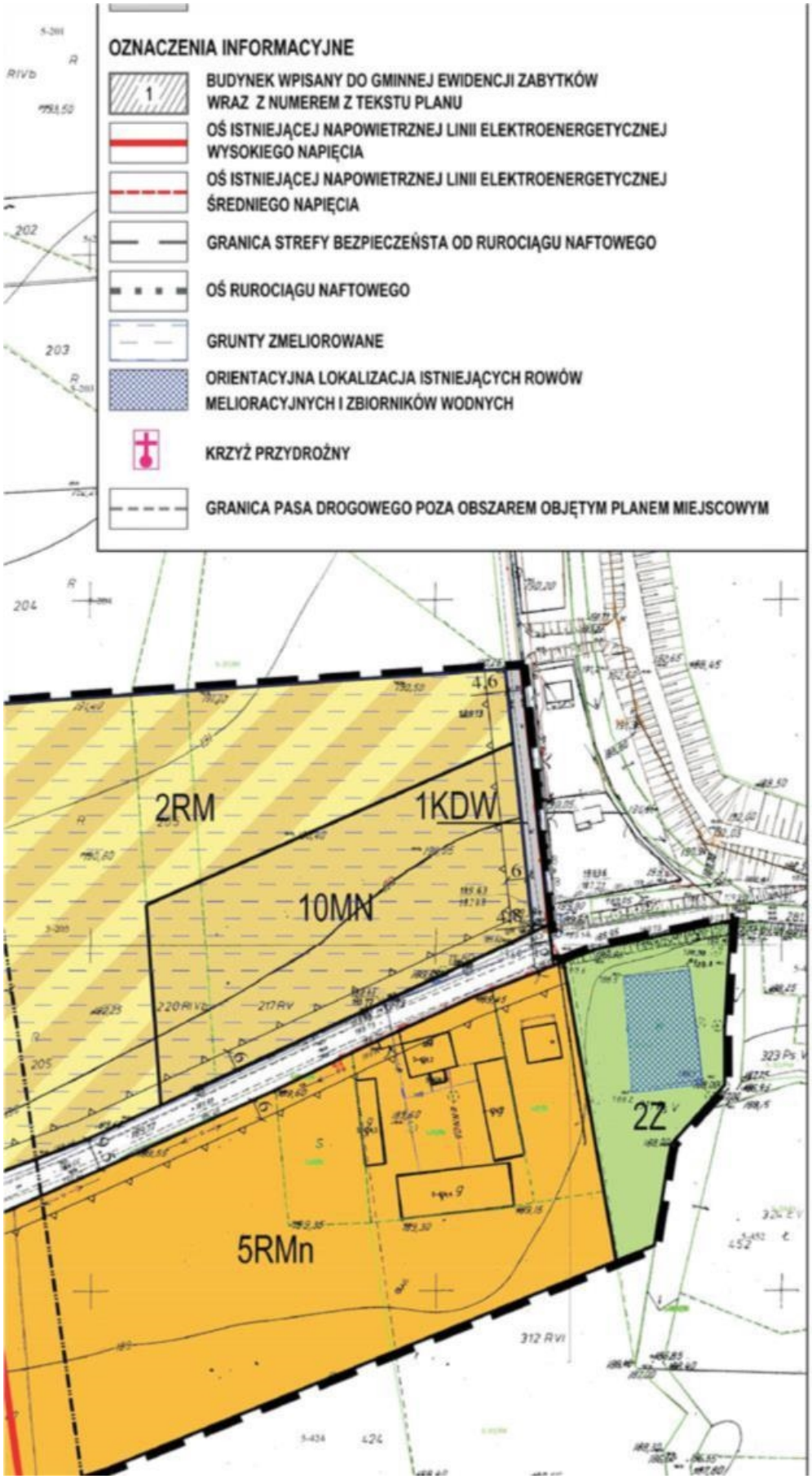

SKALA 1:1 000
0
25
50
100
N
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY BRÓJCE
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
DZIAŁKI, KTÓRE BEZ UDZIAŁU DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ
GRANICA STREFY OCHRONY OD LINII ELEKROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
6
ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU
RMn
TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
RM
TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
R
TEREN ROLNICZY
ZL
TEREN LASU
Z
TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
KDZ
TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
KDL
TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KDW
TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

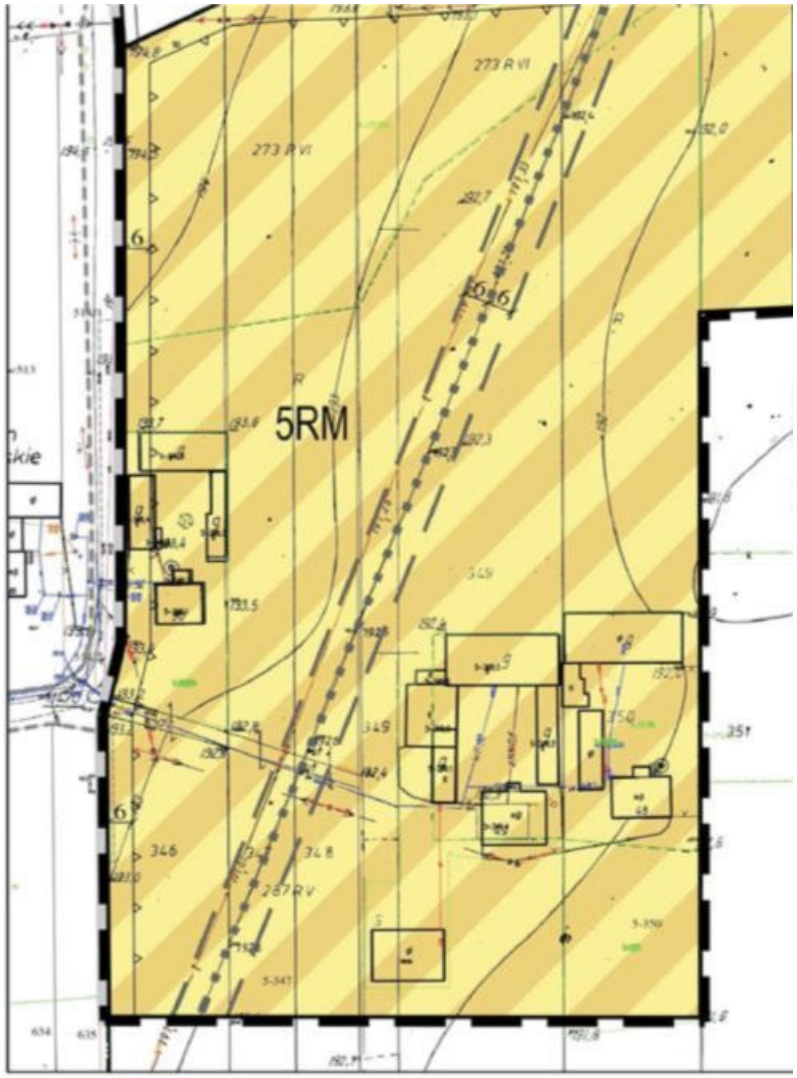

4RM
R2
276
277
278
279
280
271, RV
272 RVI

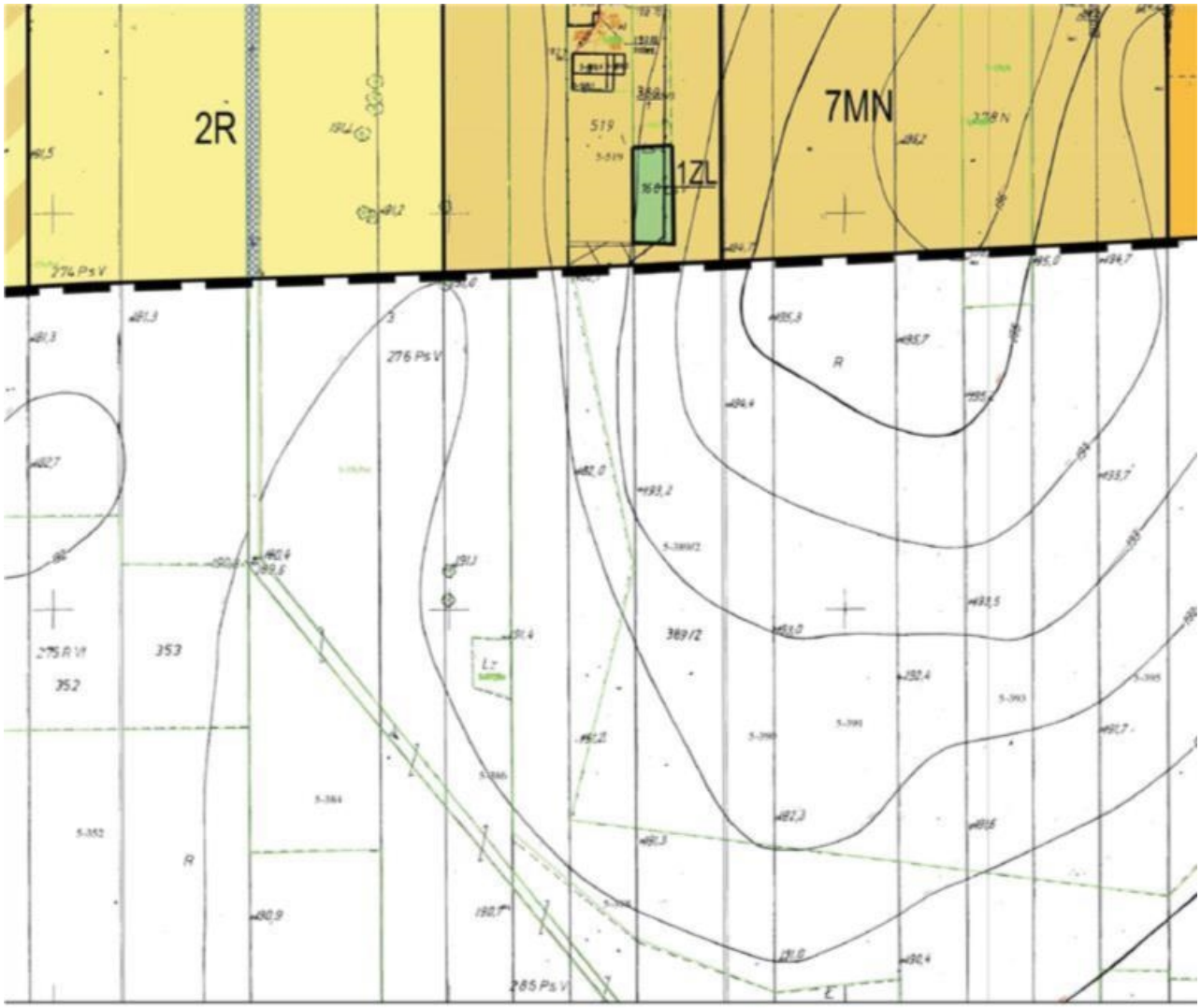

1R
1Z
3R
256 RVI
260 ŁV
261 RV
262 ŁV
270 ŁV
269 N
257 N
266
265

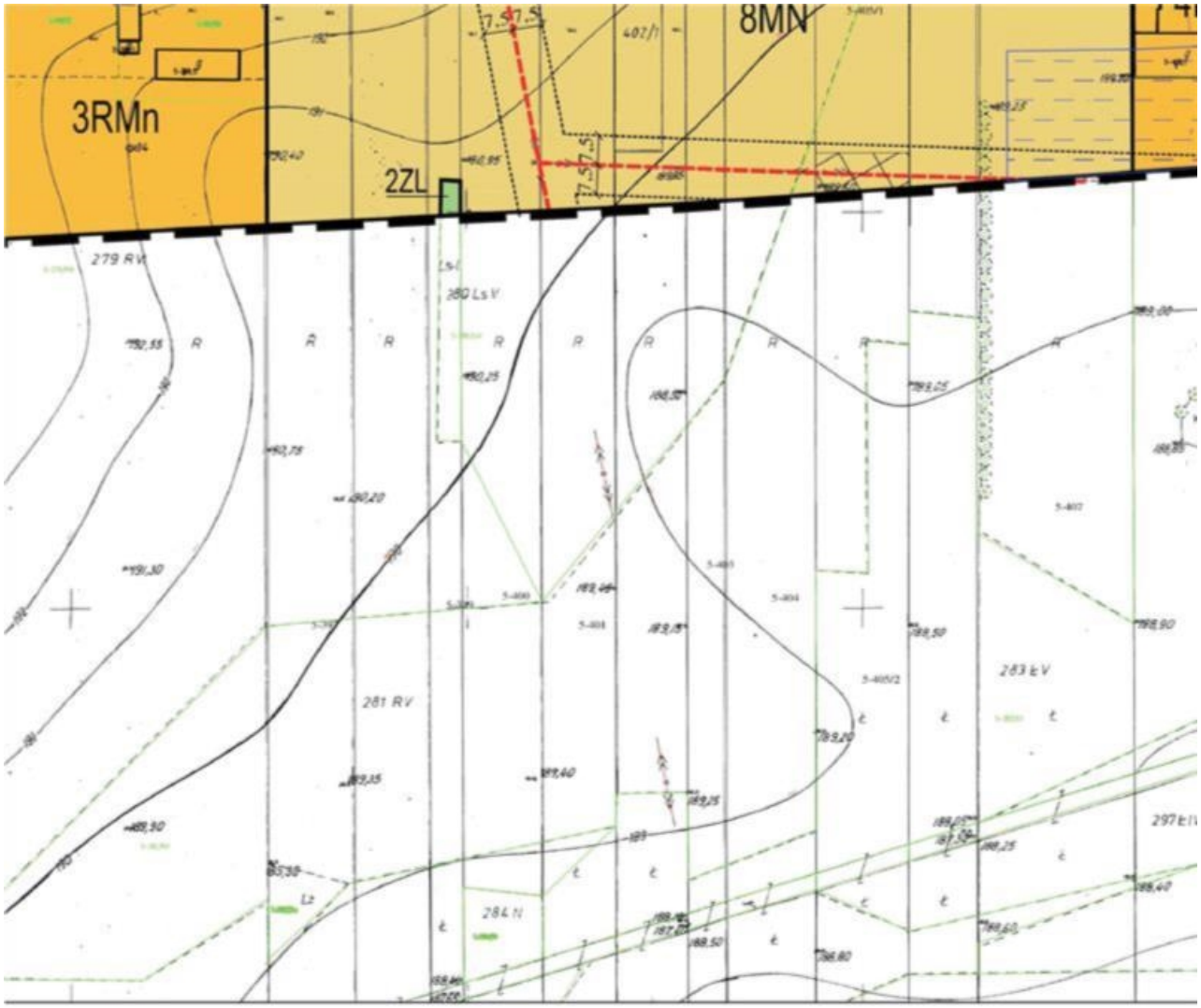

1RMn
1KDZ
4MN
2MN
2RMn
6MN
1KDL
8MN

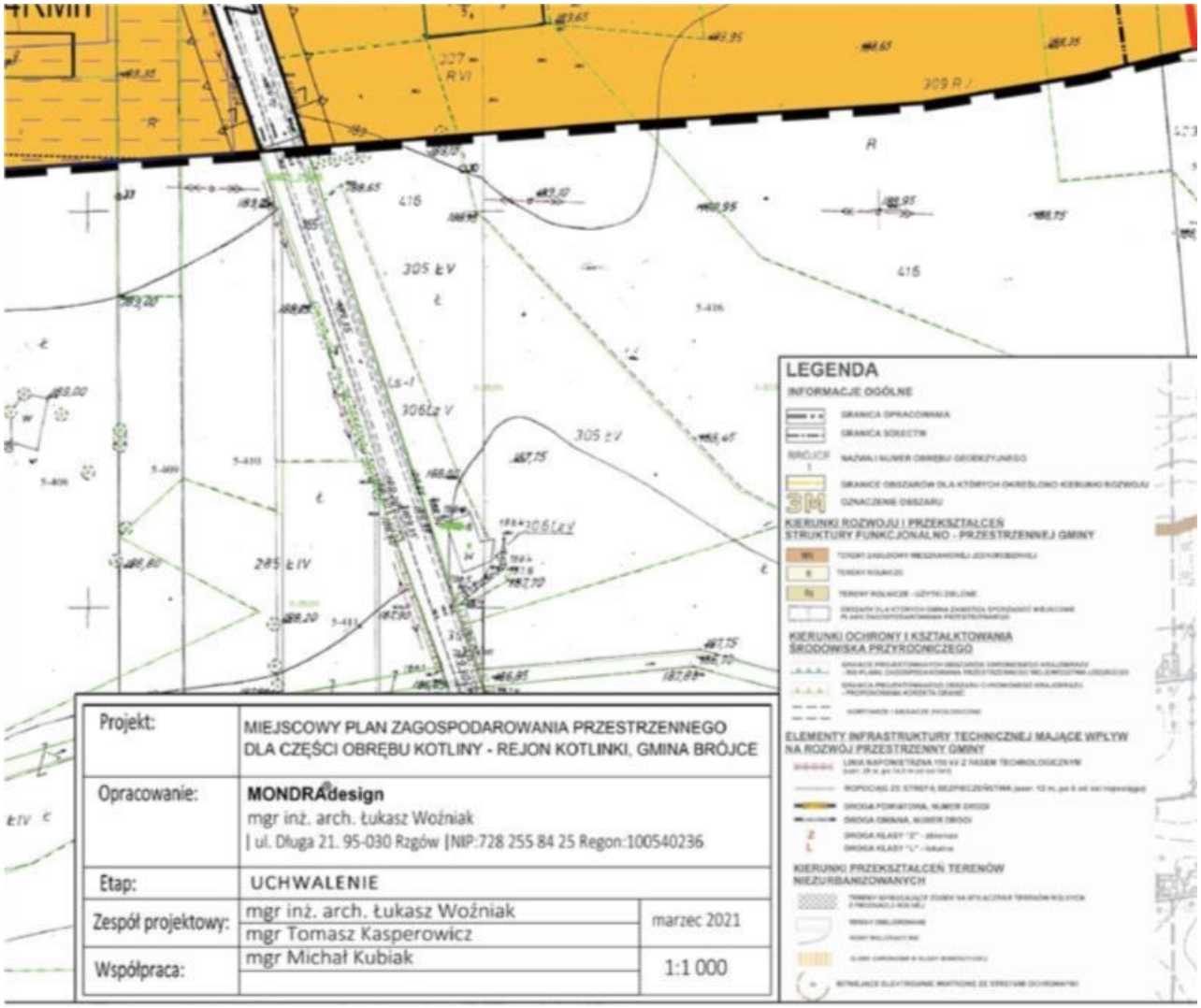

2RM
MN
2RM
9MN
2KDL
5RMn
4RMn
1KDZ


OZNACZENIA INFORMACYJNE
1
BUDYNEK WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM Z TEKSTU PLANU
OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
GRANICA STREFY BEZPIECZEŃSTA OD RUROCIĄGU NAFTOWEGO
OŚ RUROCIĄGU NAFTOWEGO
GRUNTY ZMELIOROWANE
ORIENTACYJNA LOKALIZACJA ISTNIEJĄCYCH ROWÓW MELIORACYJNYCH I ZBIORNIKÓW WODNYCH
KRZYŻ PRZYDROŻNY
GRANICA PASA DROGOWEGO POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM
2RM
1KDW
10MN
5RMn
2Z


5RM
273 R VI
273 R VI
6
6
6
349
349
346
348
287 R V
351


2R
7MN
1ZL
519
276 Ps V
353
352
369/2
285 Ps V


3RMn
2ZL
8MN
279 RV
280 LsV
281 RV
283 ŁV
284 N
297 ŁV


LEGENDA
INFORMACJE OGÓLNE
KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEŃ STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY
KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ MAJĄCE WPŁYW NA ROZWÓJ PRZESTRZENNY GMINY
KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ TERENÓW NIEZURBANIZOWANYCH
Projekt: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU KOTLINY - REJON KOTLINKI, GMINA BRÓJCE
Opracowanie: MONDRAdesign mgr inż. arch. Łukasz Woźniak | ul. Długa 21. 95-030 Rzgów |NIP:728 255 84 25 Regon:100540236
Etap: UCHWALENIE
Zespół projektowy: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak, mgr Tomasz Kasperowicz
marzec 2021
Współpraca: mgr Michał Kubiak
1:1 000


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRÓJCE
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXVII/373/2018 RADY GMINY BRÓJCE
Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2018 ROKU
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
8RM
6
R
Rz
MN
ZD
WS/R
DG1062231E
DG1062

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/303/22
Rady Gminy Brójce
z dnia 2 marca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, Rada Gminy Brójce nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/303/22

Rady Gminy Brójce

z dnia 2 marca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986) Rada Gminy Brójce stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Kotliny - rejon Kotlinki, gmina Brójce przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- środki finansowe będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak środki strukturalne, fundusze unijne, programy rządowe, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy,
- finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie uzależnione od zdolności finansowych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/303/22

Rady Gminy Brójce

z dnia 2 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę