

## UCHWAŁA NR .....

### RADY GMINY BRÓJCE

z dnia ..... 2018 roku

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Przepusta w gminie Brójce

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566 i z 2018 r. poz. 1496) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432), oraz w związku z uchwałą nr XLIX/284/2017 Rady Gminy Brójce z dnia 29 września 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Przepusta w gminie Brójce, Rada Gminy Brójce stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brójce, przyjętego uchwałą nr ..... Rady Gminy Brójce z dnia ..... roku, uchwała co następuje:

#### Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

##### §1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Przepusta w gminie Brójce, składający się z:
  - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
  - 2) części graficznej, na którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000, będącego integralnym 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 o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały .
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym nr 1 do uchwały nr XLIX/284/2017 Rady Gminy Brójce z dnia 29 września 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Przepusta w gminie Brójce.

##### §2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Przepusta w gminie Brójce;
  - 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1: 1000 zawierający ustalenia graficzne, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część;
  - 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach określonych załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały nr XLIX/284/2017 Rady Gminy Brójce z dnia 29 września 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Przepusta w gminie Brójce;
  - 4) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
  - 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym;
  - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, 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;
  - 7) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie

zewnątrznym ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię tej działki budowlanej;

8) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;

9) **udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

10) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć strefy, wyznaczone w planie miejscowym, których zadaniem jest naturalne oddzielenie funkcji terenów, poprzez nasadzenia zieleni wysokiej i zieleni niskiej liściastej i iglastej, przy czym stosunek zieleni wysokiej do zieleni niskiej powinien wynosić odpowiednio 70 do 30;

11) **budynku wolno stojącym** - należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy oraz przepisów odrębnych;

12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci do 11 stopni;

13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;

14) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

2. Pozostałe pojęcia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie oraz przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§3.

1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

1) przeznaczenie terenów określonych liniami rozgraniczającymi;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,

d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

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

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

3. Nie ustala się:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ w obszarze planu nie występują obiekty ani obszary podlegające ochronie konserwatorskiej;

- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz 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 graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) strefa zieleni izolacyjnej;
  - 5) działki, które nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych,
  - 6) strefa lokalizacji urządzeń wodnych zapewniających odwodnienie terenów,
  - 7) przeznaczenie terenu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§5. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi, w które określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

§6. W obszarze objętym uchwałą wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi tereny:

- 1) zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczony symbolem **PU**;
- 2) drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

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

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

§8.

1. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy produkcyjnej i usługowej, w ramach którego mogą być realizowane budynki usługowe, handlowe, produkcyjne oraz magazynowe, wraz z obiektami biurowymi i socjalnymi a także służące obsłudze przeznaczenia podstawowego: budynki służące zapewnieniu ochrony i nadzoru, garaże, budynki gospodarczo-techniczne, wiaty, budowle związane z obsługą transportu drogowego, w tym procesu przeładunku, ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania i manewrowania, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca wstępnego magazynowania odpadów. W granicach terenu wyklucza się realizowanie jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej, usług związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży a także usług związanych z opieką zdrowotną i społeczną.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:
  - 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, z dopuszczeniem realizacji budynków służących zapewnieniu ochrony i nadzoru oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;
  - 2) nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej w miejscach oznaczonych na rysunku planu, w formie pasów nasadzeń o łącznej szerokości – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w strefie wyznaczonej wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu ustala się zrealizowanie nasypu o minimalnej wysokości 4 m obsadzonego roślinnością;
  - 3) ustala się realizację budynków przeznaczenia podstawowego w formie wolno stojącej, zaś obiektów biurowych, socjalnych, gospodarczo-technicznych garaży, jako pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynków o funkcji podstawowej lub dobudowanych do brył budynków o funkcji podstawowej;
  - 4) dopuszcza się realizację budynków biurowych, socjalnych, gospodarczo-technicznych garaży służących zapewnieniu ochrony i nadzoru w formie wolno stojącej, tworzących jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

- 5) w przypadku realizacji budynków biurowych i socjalnych jako wolno stojących nakazuje się ich lokalizowanie w sąsiedztwie strefy zieleni izolacyjnej, o której mowa w pkt 2;
- 6) we wszystkich budynkach ustala się obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 30° oraz płaskich, stosowanie dachów jednospadowych dopuszcza się dla wiat i budynków dobudowanych;
- 7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
  - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora,
  - b) w wykończeniu elewacji budynków oraz połaci dachowych nakazuje się stosowanie materiałów o fakturze matowej – nie powodującej odbłyśków;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 5000 m<sup>2</sup>;
- 9) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż 5000 m<sup>2</sup> w następujących przypadkach:
  - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w celu wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, pod warunkiem zachowania ich minimalnej szerokości 10 m,
  - c) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
  - d) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
  - e) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 10) działki o nr ewid. 211/2, 213, 214, 215, 237/2, 248/1, 250, 251, 252, 253 i 256 leżące w terenie **PU** nie mogą być zabudowane jako samodzielne działki budowlane; dopuszcza się na nich realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszym paragrafie, pod warunkiem połączenia z działkami sąsiednimi, w celu uzyskania parametrów działki budowlanej, na której będzie możliwe, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego zlokalizowanie budynku o szerokości elewacji frontowej minimum 10 m, a także zapewnienia dostępu do dróg publicznych.

### 3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku ich wystąpienia;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków przemysłowych oraz wód opadowych lub roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych do ziemi i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podnoszenia poziomu terenu, powodującego sływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 20%;
- 7) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie technologii i paliw zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się stosowanie do produkcji energii, odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

### 4. W zakresie **zasad i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalną wysokość budynków przeznaczenia podstawowego na nie więcej niż 30 m,

- b) wysokość budynków biurowych, socjalnych, budynków służących zapewnieniu ochrony i nadzoru, garaży, budynków gospodarczo-technicznych, wiat – na nie więcej niż 15 m,
  - c) w budynkach dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - d) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 30 m, przy czym ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej ;
  - b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 1,8.
5. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** wskazuje się, że cały obszar planu leży w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – Niecka Łódzka.
6. W zakresie **scalania i podziałów** oraz podziałów nieruchomości ustala się następujące zasady:
- 1) dopuszcza się możliwość scalania i podziałów nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:
- a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
  - b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe albo równoległe, z tolerancją 10°, do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **KDD** lub do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **1KDL**, leżącej poza obszarem planu, przylegającej do jego północnej granicy;
  - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 5000 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 50 m.
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
- a) pod wewnętrzne ciągi komunikacyjne, które muszą mieć powiązanie z drogami publicznymi oraz minimalną szerokość 10 m;
  - b) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te obiekty, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
  - d) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
  - e) w przypadku wydzielania działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających.
7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się:
- 1) w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) w odległości 6 m i mniejszej od osi pokazanej na rysunku planu linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zakazuje się lokalizowania zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, obiektów budowlanych, tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew;
- 3) w przypadku skablowania linii 15kV ustalenia, zawarte w punkcie 2 przestają obowiązywać.
8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc do parkowania** ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL leżącej poza obszarem planu, przylegającej do jego północnej granicy, z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD – na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lub z wewnętrznych ciągów komunikacyjnych wyznaczonych w projektach podziałów, powiązanych z drogami publicznymi;

- 2) dla obsługi prowadzonej działalności nakazuje się realizację:
- a) dla obsługi działalności usługowej, z wyłączeniem handlowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
  - b) dla obsługi działalności handlowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży oraz dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 miejsc do parkowania;
  - c) dla obsługi działalności produkcyjnej – minimum 20 miejsc do parkowania na każde 20 000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków produkcyjnych oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek produkcyjny,
  - d) dla obsługi działalności magazynowej i składowej – minimum 20 miejsc do parkowania na każde 20 000 m<sup>2</sup> powierzchni budynków magazynowych oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek magazynowy;
  - e) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej – zapewnić miejsca do parkowania oddzielnie dla każdego przeznaczenia,
  - f) miejsc postojowych oraz placów manewrowych dla samochodów ciężarowych – w ramach działki budowlanej, dostosowując ich ilość i powierzchnię do realizowanego przeznaczenia.

#### **Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

§9. W zakresie budowy i rozbudowy dróg publicznych:

- 1) wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD** z przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,
- 2) w granicach terenu KDD mogą być realizowane sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, rowy odwadniające oraz towarzyszące im urządzenia wodne;
- 3) w granicach terenu KDD nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej w miejscach oznaczonych na rysunku planu, w formie pasów nasadzeń o łącznej szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** wskazuje się, że cały obszar planu leży w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – Niecka Łódzka.

#### **Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną**

§10. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się obowiązek **zaopatrzenia terenu w wodę** przeznaczoną do spożycia przez ludzi z wodociągu gminnego, w oparciu o istniejącą sieć Ø110 oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej. Dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa wodnego;
- 2) w zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:
  - a) obowiązek odprowadzania ścieków przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, po jej wybudowaniu – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych na terenie zakładu produkcyjnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych,
  - c) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - d) dopuszcza się budowę zakładowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w granicach inwestycji z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do wód i do ziemi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;
- 3) w zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników

- retencyjnych – z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego,
- b) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych służących również odwodnieniu terenów sąsiednich na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
- c) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia,
- b) dopuszcza się budowę nowej sieci elektroenergetycznej wyłącznie w formie kablowej oraz lokalizowanie stacji transformatorowych SN/Nn w formie wolno stojącej bądź wbudowanej,
- c) w celu poprawienia bilansu zapotrzebowania obszaru planu na energię elektryczną dopuszcza się możliwość indywidualnego pozyskiwania energii elektrycznej, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100kW – zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji;
- 5) ustala się **zaopatrzenie w gaz** do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, po jej wybudowaniu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się **zaopatrzenie w ciepło** do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł, przy zastosowaniu technologii i paliw zapewniających spełnienie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW – zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji;
- 7) 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;
- 8) nakazuje się **wstępne magazynowanie i selekcję odpadów** na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

#### **Rozdział 6. Ustalenia końcowe**

- §11. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 3%.
- §12. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część sołectwa Przypusta przyjętego uchwałą nr XXVI/204/2005 Rady Gminy Brójce z dnia 30 listopada 2005 roku.
- §13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brójce.
- §14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961 i 1250) Rada Gminy Brójce stwierdza że, po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Przepusta, zakłada się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) zakłada się rozbudowę sieci dróg niezbędnych do uruchomienia inwestycji określonych w planie, a także sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej;
- 2) inwestycje wymienione w punktach 1 i 2 realizowane będą ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, a ich realizacja odbędzie się jednostkami wykonawczymi wyłonionymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;
- 3) budowa sieci gazowej – inwestycja realizowana przez właściwą Spółkę Gazownictwa z jej środków finansowych z udziałem środków własnych gminy w zakresie opłaty przyłączeniowej.



## Uzasadnienie

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

Potrzebą przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Przypusta w gminie Brójce Gminy Brójce jest dostosowanie przeznaczenia terenów w obszarze planu do funkcji ustalonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brójce (przyjętego uchwałą Nr ..... Rady Gminy Brójce z dnia .....a 2018 roku).

Mając na uwadze realizację obowiązku wynikającego z art. 32, ust 1 Wójt Gminy Brójce sporządził opracowanie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brójce na potrzeby oceny aktualności aktów planistycznych gminy”, zawierające analizy o których mowa w przywołanym przepisie. Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Gminy Brójce, która w dniu 229 marca 2017 roku podjęła uchwałę Nr XLII/232/2017 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Brójce. Z tego opracowania wynika, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brójce przyjęte uchwałą nr XII/68/2011 Rady Gminy Brójce z dnia 30 sierpnia 2011 roku jest w części nieaktualne, stąd Rada Gminy Brójce, uchwałą XLII/233/2017 z dnia 29 marca przystąpiła do jego zmiany. Dotyczyła ona w szczególności doprowadzenia Studium do zgodności z obowiązującymi przepisami z zakresu zagospodarowania przestrzennego, a także wprowadzenia niezbędnych dla dalszego rozwoju gminy terenów inwestycyjnych. Analiza ta również wykazała konieczność zmiany obowiązujących w gminie Brójce miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich uzupełnienia w niezbędnym zakresie. Jednym z obszarów wymagających zmiany i uzupełnienia wskazanych w przywołanej analizie jest fragment obrębu Przypusta położony w pobliżu autostrady A1.

Z tej przyczyny też przyczyny Rada Gminy Brójce podjęła w dniu 29 września 2017 roku uchwałę nr XLIX/284/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Przypusta w gminie Brójce.

O fakcie przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego 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 ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ustawy o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwa powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi.

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 wpłynęły żadne wnioski osób fizycznych ani organizacji.

W toku trwania procedury planistycznej Wójt Gminy Brójce, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Projekt zmiany planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brójce, które w granicach planu umieściło tylko jedną funkcję – terenów przemysłowych

Niniejszy plan, realizując ustalenia obowiązującego Studium wprowadził tereny: zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczony symbolem **PU** oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD**. Ten ostatni teren ma za zadanie zapewnić skomunikowanie wewnętrzne nieruchomości obszaru planu oraz w swej południowej części jest utworem drogi biegnącej granicą gmin Brójce i Rzgów, obecnie służącej okolicznym rolnikom jako dojazd do pól uprawnych położonych w sąsiedztwie obszaru planu jednak poza jego granicami. Ponadto w celu ochrony, w tym akustycznej terenów mieszkalnych sąsiadujących z obszarem planu zaprojektowano wzdłuż granic terenu PU strefy zieleni izolacyjnej przy czym w strefie wyznaczonej wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu ustalono zrealizowanie nasypu o minimalnej wysokości 4 m obsadzonego roślinnością.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedstawiony został Gminnej Komisji

Urbanistyczno-Architektonicznej w gminie Brójce, która podczas posiedzenia w dniu 20 grudnia 2017 roku roku, wyraziła swoją opinię. Projekt obydwu dokumentów został również przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po przebyciu procesu uzgodnień i uzyskaniu wymaganych prawem opinii projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 września do 9 października 2018 roku, zaś w dniu 1 października 2018 roku przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Projekt planu i prognozę oddziaływania na środowisko 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), .....

#### **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 zmiany planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści 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 i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustalano, ze względu na brak zagadnień z tego zakresu (elementów obszarowych i obiektów wymagających ochrony,
- 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 terenów dla realizacji zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów, w obszarach przewidzianych do tego celu w Studium, obecnie nieuprawianych, leżących w pobliżu zrealizowanego odcinka autostrady A1 – gdzie, zapewniona jest ich obsługa bezpośrednio z istniejących dróg gminnych (których rozbudowę założono) a także jest możliwość podłączenia zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej (której zabudowę również założono),
- 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,
- 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 wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z

wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Brójce,

- b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej,
  - c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną,
  - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej,
  - e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej,
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu zaopatrzenia terenu w wodę.

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

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

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

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 klasy lokalnej,
- 2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących w gminie Brójce a także przygotowując stosowne zaplecze dla modyfikacji ich tras w taki sposób, by zapewniły obsługę wyznaczonych terenów komercyjnych,
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu nie wyznaczono żadnych dróg publicznych ponieważ posiada on dostęp do takich dróg leżących w bezpośrednim jego sąsiedztwie,
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie i rozwinięcie terenów istniejącej zabudowy pw obrębie wsi Przypusta.

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

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.

Niniejsza uchwała dotycząca zmiany 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 2016 r. poz. 778 ze zmianami) przyjętej Uchwałą Nr XLII/232/2017 Rady Gminy Brójce z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Brójce

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

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować koniecznością poniesienia wydatków z budżetu gminy związanych z budową odcinaka drogi oznaczonej symbolem KDD. Wspomniane w załączniku Nr 2 koszty rozbudowy sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, w związku z konstrukcją zapisów niniejszego planu, nie są absolutnie niezbędne do realizacji jego ustaleń. Koszty niezbędnej rozbudowy układu drogowego mogą osiągnąć kwotę około 2 mln PLN.

W związku z otwarciem nowych terenów na zagospodarowanie należy się spodziewać sukcesywnie rosnących wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. Biorąc pod uwagę ustalenia zmiany planu, można założyć, że roczne wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości (po zrealizowaniu całości zamierzeń budowlanych) mogą docelowo wynieść nawet około 8 mln. PLN rocznie.

Zestawienie przywołanych za prognozą skutków finansowych kwot czyni ten plan wykonalnym i mogącym przynieść gminie znaczące wpływy budżetowe.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Brójce podejmuje również 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. Rozstrzygnięcie to, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały dotyczy, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, wyłącznie zadań własnych gminy.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na przyjęcie niniejszej uchwały i zakończenie tym samym procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.