UCHWAŁA NR XX/156/2004
RADY GMINY BRZEZINY
z dnia 30 listopada 2004 roku
w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witkowice

Działając na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492), na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142,. poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806) oraz w związku z Uchwałą Nr VI/51/2003 z dnia 29 kwietnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny

Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Zasady ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla terenu położonego we wsi Witkowice.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr VI/51/2003 r. Rady Gminy w Brzezinach z dnia 29 kwietnia 2003r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny, oznaczone są na rysunku planu.

3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:2000, będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) określenie zasad adaptacji, rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów kubaturowych we wsi Witkowice;
2) ustalenie zasad udostępniania terenów pod nową zabudowę mieszkaniową, zagrodową i usługową;
3) ochrona istniejących walorów przyrodniczych.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witkowice stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1, ust. 2 niniejszej uchwały;
2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Brzeziny, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 2000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym, granicami obszaru objętego ustaleniami planu, zgodnie z § 1, ust.2;
5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 80% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach lub zespołach działek w danym terenie;
7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje

przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdz. III - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem stacji transformatorowych; plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;

9) nieprzekraczalnej linii dla zabudowy gospodarczej i inwentarsko - składowej - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekraczania jej obiektami o funkcji gospodarczej oraz budynkami towarzyszącymi zabudowie zagrodowej o funkcji inwentarsko – składowej; plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone za linią nieprzekraczalną dla zabudowy gospodarczej i inwentarsko - składowej, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;

10) nieprzekraczalnej linii dla zabudowy mieszkaniowej - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekraczania jej obiektami o funkcji podstawowej mieszkaniowej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;

11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 r. poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami);

12) budynkach adaptowanych – należy przez to rozumieć budynki, w których dopuszcza się przebudowę i remonty w ramach istniejącej formy przestrzennej oraz rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu;

13) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości.

ROZDZIAŁ II

Określenia ogólne.

§ 3. 1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2 plan określa :

1) przeznaczenie terenów uszczegółowione w ustaleniach planu określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale III, § 8 uchwały;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale III, § 9 uchwały;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określone w ustaleniach ogólnych, w rozdziale III, § 10 uchwały;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziale IV uchwały;

6) zasady ochrony, adaptacji i kształtowania ładu przestrzennego, określone dla całego obszaru opracowania w ustaleniach ogólnych, w rozdziale III, § 11 oraz dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym w rozdziale IV, w ustaleniach szczegółowych;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu, w rozdziale III, § 12 uchwały;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem oraz granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i wtórnych podziałów nieruchomości, określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru, w rozdziale III, § 13 uchwały;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziale IV uchwały;

10) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu, określone w ustaleniach w rozdziale V uchwały;

11) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu, określone w ustaleniach w rozdziale VI uchwały;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w ustaleniach w rozdziale VII uchwały;

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

§ 4. W granicach obszaru obowiązywania ustaleń planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 nie występują tereny wymagające określania zasad ochrony z zakresu:

1) ochrony krajobrazu kulturowego na terenie wsi Witkowice;

2) zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

§ 5. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficzne na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) nieprzekraczalne linie dla zabudowy mieszkaniowej;

5) nieprzekraczalne linie dla zabudowy gospodarczej i inwentarsko – składowej;

6) tereny urządzeń melioracyjnych;

7) tereny zadrzewień;

8) linie elektroenergetyczne 15kV wraz ze strefą oddziaływania;

9) istniejące granice własności;

10) istniejące granice własności do scalenia;

11) tereny wymagające scalenia;

12) istniejące granice własności przy których plan dopuszcza lokalizację zabudowy;

13) przeznaczenie terenów.

2. Plan nie ustala sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 6. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą, plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem określeń ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ogrodami i/lub zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/RM;**
2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM;**
3) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP/M;**
4) tereny zabudowy usług innych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U;**
5) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolami **ZL**;
6) tereny rolnicze, bez prawa zabudowy, oznaczone na rysunku plany symbolami **R**;
7) tereny przestrzeni dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ, KDL, KDD.**

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§ 7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według określeń ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (rozdział III) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu (rozdział IV) z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział V) oraz infrastruktury technicznej (rozdział VI).

ROZDZIAŁ III

Ustalenia ogólne dla całego obszaru.

§ 8. 1. Plan ustala następujące zasady **ochrony środowiska przyrodniczego** w całym obszarze zakazując:

1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w aktualnym Rozporządzeniu Rady Ministrów, z wyjątkiem rozbudowy lub modernizacji dróg oraz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
2) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych i zbiorników ściekowych;
3) w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R, wylewania gnojowicy na pola oraz obowiązku ograniczania stosowania nawozów azotowych;
4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody;
5) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
    a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
    b) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń.

2. Plan ustala:

1) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami MN/RM i RM należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej;

2) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią,

3) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

3. Na terenie lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL, plan wprowadza obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z aktualnymi przepisami szczegółowymi i aktualnym planem urządzenia lasów.

4. W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, czy elektryczność.

§ 9. 1. Plan uwzględniając wartości **dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury** obejmuje ochroną konserwatorską następujące obiekty architektoniczne oraz zespoły przestrzenne o udokumentowanych wartościach kulturowych (wpisane do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków):

1) dwór murowany z lat 20-tych XXw. zlokalizowany w terenie obecnych usług publicznych (na działce o nr ewid. 36);

2) budynek mieszkalny (bez numeru), drewniany z lat 20-tych XXw.;

3) budynek inwentarsko – składowy (obora), bez numeru, murowany z lat 20-tych XXw.;

4) budynek mieszkalny (bez numeru), drewniany z początku XXw.;

5) budynek mieszkalny nr 9, drewniany z lat 30-tych XXw.;

6) budynek mieszkalny nr 10, murowany z ok. 1920r.;

7) budynek mieszkalny nr 13, murowany z ok. 1920r.;

8) budynek mieszkalny nr 15, murowany z ok. 1923r.;

9) budynek mieszkalny nr 19, murowany z początku XXw.;

10) budynek mieszkalny nr 20, drewniany z ok. 1925r.;

11) budynek mieszkalny nr 24, drewniany z ok. 1927r.;

12) budynek mieszkalny nr 38 (dawny czworak), murowany z ok. 1920r.;

13) budynek mieszkalny nr 42, drewniany z lat 20-tych XXw.;

14) budynek mieszkalny nr 46, murowany z początku XXw.;

15) budynek mieszkalny nr 49, drewniany z ok. 1920r.;

.

2.. Zakres wszystkich projektów i prac dotyczących zmiany wyglądu zewnętrznego (przy rozbiórce, adaptacji, rozbudowie, przebudowie) i zagospodarowaniu otoczenia budynków wymienionych w ust. 1, należy ustalić oraz uzgodnić z WKZ przed wydaniem stosownych decyzji administracyjnych (pozwolenia na budowę).

3. Przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń obiektów o wartościach kulturowych, określonych w ust. 1, obowiązuje, w określonych przez WKZ, przypadkach wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

4. Plan obejmuje ochroną konserwatorską WKZ teren dawnego założenia dworskiego wraz z fragmentami historycznego parku z ok. 1900r. (w granicach obowiązywania ustaleń planu), z przeznaczeniem podstawowym obiektów kubaturowych pod zabudowę usług publicznych (oznaczony symbolem 1UP/M, działka nr ewid. 36), na którym wprowadza obowiązek:

1) adaptacji istniejącego założenia przestrzennego;

2) obowiązek zachowania istniejących wartości przyrodniczych, a przede wszystkim ochrony istniejących i nasadzeń nowych drzew i elementów zieleni wysokiej;

3) możliwość działań realizacyjnych na terenie założenia podworskiego, wyłącznie w oparciu o projekt zagospodarowania, określający zasady rewaloryzacji założenia na terenie oznaczonym na rysunku planu 1UP/M;

4) przed podjęciem działań realizacyjnych na terenie, obowiązek uzgodnienia projektu rewaloryzacji założenia przestrzennego, z WKZ;

5) w przypadku budowy nowych obiektów zlokalizowanych na terenie założenia podworskiego, lub rozbudowy, przebudowy i adaptacji przestrzenno – funkcjonalnej budynków istniejących, obowiązek dostosowania architektury budynków, w tym detalu architektonicznego i tradycyjnych materiałów wykończeniowych. do istniejącej zabudowy o wartościach historycznych;

6) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń ażurowych z prefabrykatów betonowych, zarówno w granicy z przestrzenią publiczną drogi 1KDL, ale również w pozostałych granicach terenu 1UP/M.

§ 10. 1. Plan na całym obszarze opracowania wyznacza tereny przestrzeni publicznych w formie dróg publicznych ogólnodostępnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące zasady zagospodarowania wynikające **z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) zagospodarowanie terenu i kształtowani nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

2) możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (ławki, słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni nie większej niż 1,2mx1,5m), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;

3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wielkoprzestrzennych;

4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów usługowo – handlowych; zakaz lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego;

5) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych;

6) obowiązek lokalizacji ogrodzeń o wysokości od 1,60m do 1,70m w liniach rozgraniczających tereny publiczne wyznaczonych na rysunku planu.

§ 11.1. Plan na całym obszarze opracowania, ustala w zakresie **kształtowania ładu przestrzennego**:

1) obowiązek lokalizowania ogrodzeń ażurowych, umożliwiającym migrację drobnej zwierzyny, o wysokości maksimum 1,80 m z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych;

2) rozwiązania potrzeb parkingowych związanych z przeznaczeniem podstawowym obiektów zlokalizowanych na działce lub działkach, w ramach użytkowania działki lub zespołu działek;

3) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykańczającego w budynkach o przeznaczeniu podstawowym;

4) zakaz lokalizacji masztów telefonii telekomunikacyjnych i reklam wielkoprzestrzennych;

§ 12.1. Plan na całym obszarze opracowania wyznacza **tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów** określając na rysunku planu zasięg istniejących urządzeń melioracyjnych.

2. Na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych. Na przebudowę urządzeń melioracyjnych wymagane jest pozwolenie wodnoprawne;

3. Projekt planowanej inwestycji winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi – Terenowy Inspektorat w Rawie Mazowieckiej. Po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych należy wystąpić do powołanej wcześniej instytucji o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

4. Należy zapewnić ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych (oznaczonych na rysunku planu jako zbieracze drenarskie).

§ 13.1. Plan ustala, **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem oraz **obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i wtórnych podziałów nieruchomości.**

2. Plan dopuszcza możliwość podziału i scalenia działek zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami lub połączenia działek na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli, uwzględniając:

1) za działkę budowlaną - działkę o parametrach umożliwiających spełnienie warunków technicznych usytuowania obiektów budowlanych na tej działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
2) w przypadku występowania w granicach terenu działek o szerokości nie spełniającej powyższych wymogów, obowiązuje zasada połączenia lub scalenia działek sąsiednich dla uzyskania parametrów dopuszczalnych;
3) wielkość nowych wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że:
   – wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m^2 dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
   – wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m^2 dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową;
4) front (jedna granica z przestrzenią publiczną) nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć:
   – minimum szerokość 20 m w przypadku wydzielania nowej działki o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
   – minimum szerokość 25 m w przypadku wydzielania nowej działki o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
5) realizacja nowej zabudowy na działkach budowlanych:
   – na terenie 2MN/RM – działki o nr ewid. 95, 96;
   – na terenie 2RM – działki o nr ewid. 237, 238;
   może odbywać się dopiero po połączeniu lub scaleniu działek;
6) na w/w działkach w ramach poszczególnych terenów, plan dopuszcza wspólne zainwestowanie przestrzenne realizujące jedną inwestycję o przeznaczeniu podstawowym i/lub uzupełniającym;
7) na terenie 7MN/RM, na fragmentach działek o nr ewid. 254, 185, 186/1, 186/2 plan wyznacza obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i wtórnych podziałów nieruchomości, oznaczony graficznie na rysunku planu, na którym obowiązuje scalenie działek i wtórny podział nieruchomości zgodnie z wielkościami określonymi w pkt. 3;

8) obsługa komunikacyjna wydzielonych działek może się odbywać tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub na zasadach wydzielenia działek dojazdowych o szerokości min.6,0m;

9) przy wydzielaniu działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, należy zachować w projekcie zagospodarowania działki dojazd do pól uprawnych.

10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w ust. 3, 4, nie obowiązują w przypadku:

a) wydzielania działek pod stacje transformatorowe wnętrzowe (dla wydzielenia działek pod stacje trafo wnętrzowe podział należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);

b) dokonywania podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w niniejszej uchwale.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN/RM do 7MN/MR** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ogrodami i/lub zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące (bytowe) nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru oraz nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze, stacje transformatorowe;

3) możliwość realizacji zabudowy usługowej, związanej z obsługą zabudowy mieszkaniowej, na wydzielonych działkach, nie towarzyszących zabudowie mieszkalnej, pod warunkiem że powierzchnia wszystkich działek przeznaczonych pod usługi stanowi nie więcej niż 30% powierzchni terenu, w którym będą zlokalizowane;

4) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej, usługowej i rzemieślniczej oraz możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;

5) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną linią zabudowy nieprzekraczalną oraz budynków zlokalizowanych za wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

6) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 13, pkt.2;

7) dla terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę przewiduje się następujące zasady i warunki jej kształtowania :

a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
– nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych,
– nieprzekraczalnych linii dla zabudowy mieszkaniowej, dla budynków o przeznaczeniu podstawowym mieszkaniowym,
– nieprzekraczalna linia dla zabudowy gospodarczej i inwentarsko – składowej,
określonych na rysunku planu;

b) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – budynek wolnostojący, dwukondygnacyjny, rzędna parteru 30 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić powinna poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 8,0 m;

c) szerokość frontu budynku mieszkalnego i usługowego 10 m -14 m z kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek;

d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, dopuszcza się w zabudowie zagrodowej lokalizację budynków inwentarsko-składowych lub gospodarczych z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 10 m;

e) plan dopuszcza:
– na terenie 1MN/RM – na działkach o nr ewid. 3/1, 3/2,
– na terenie 2MN/RM – na działkach o nr ewid. 98/1, 99,
– na terenie 4MN/RM – na działce o nr ewid. 38/2;
– na terenie 6MN/RM – na działkach o nr ewid. 64, 65, 72;
– na terenie 7MN/RM – na działkach o nr ewid. 186/2, 188, 200, 201, 208, 211, 212, 216, 217;
lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarsko-składowych w granicy działki (w granicach oznaczonych na rysunku planu);

f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3 dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz 0,5 dla zabudowy zagrodowej;

g) powierzchnię biologicznie czynną dla działek z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową i usługową określa się na 70 % powierzchni działek budowlanych i na 40 % powierzchni działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej;

h) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30-45^{o};

i) pomieszczenia gospodarcze i garaże należy projektować w bryle budynku mieszkalnego; plan dopuszcza realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego wykonanych z tego samego materiału co budynek mieszkalny, dachy o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci 30-45^{o} (odpowiadające kątowi nachylenia połaci dachowych budynku mieszkalnego);

j) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerń, pomarańcz;

k) kolorystyka elewacji budynku jako zalecana: szary, beżowy, jasny żółty lub jasna zieleń;

8) plan dopuszcza prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej w pomieszczeniach wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza lokal;

9) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolną, ograniczona powinna być do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

10) na terenie 7MN/RM w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym;

11) przy działaniach realizacyjnych wykonywanych w budynkach o wartościach historycznych należy uwzględnić wartości dziedzictwa kulturowego przedstawione w § 9, pkt. od 1do 3;

12) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale V;

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM do 4RM** plan ustala**:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) adaptację istniejącego rozproszonego budownictwa zagrodowego z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej, usługowej i rzemieślniczej na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;

3) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy;

4) dla terenów rozbudowywanej i nowej zabudowy następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

   a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej, określonej na rysunku planu;

   b) wysokość zabudowy mieszkaniowej – budynek wolnostojący, dwukondygnacyjny, rzędna parteru 30 cm ponad terenem, drugą kondygnację stanowić powinna poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 8,0 m;

   c) szerokość frontu budynku mieszkalnego 10 -14 m z kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek;

   d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa, dopuszcza się w zabudowie zagrodowej lokalizację budynków inwentarsko-składowych lub gospodarczych z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości 10 m, zlokalizowanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami oznaczonymi na rysunku planu;

   e) plan dopuszcza:
   – na terenie 1RM – na działce o nr ewid. 75,
   – na terenie 4RM – na działce o nr ewid. 232,
   lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarsko-składowych w granicy działki (w granicach oznaczonych na rysunku planu);

   f) powierzchnię biologicznie czynną określa się na 40 % powierzchni działek budowlanych;

   g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5;

   h) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30-45^{o};

   i) nowe pomieszczenia gospodarcze i garaże należy projektować w bryle budynku mieszkalnego; plan dopuszcza realizację budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego wykonanych z tego samego materiału co budynek mieszkalny, dachy o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci 30-45^{o} (odpowiadające kątowi nachylenia połaci dachowych budynku mieszkalnego);

   j) jednolita kolorystyka dachów dla wszystkich budynków zlokalizowanych w ramach zabudowań na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; preferowana kolorystyka to grafit, czerń , pomarańcz .

   k) kolorystyka elewacji budynku jako zalecana: szary, beżowy, jasny żółty lub jasna zieleń;

5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej związanej z produkcją rolną, ograniczona do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

6) na terenie 1RM lokalizacja obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi linii napowietrznych elektroenergetycznych 15 kV wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym;

7) przy działaniach realizacyjnych wykonywanych w budynkach o wartościach historycznych należy uwzględnić wartości dziedzictwa kulturowego przedstawione w § 9, pkt. od 1do 3;

8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI,

§ 16.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP/M** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa nauki, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, obiekty administracji publicznej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja usług komercyjnych i mieszkań oraz parkingi, drogi dojazdowe wewnętrzne, stacje transformatorowe;

3) przewiduje się adaptację istniejącej zabudowy usługowej, oświatowej i gospodarczej z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz budowy nowych obiektów na zasadach określonych w niniejszym paragrafie :

   a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej w odległościach określonych na rysunku planu,

   b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojącą,

   c) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości do kalenicy 9,0 m,

   d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa,

   e) powierzchnię biologicznie czynną na min. 80% powierzchni terenu,

   f) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30-45^{o};

   g) plan dopuszcza realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o materiałach wykończeniowych w elewacjach zewnętrznych jak w budynku o funkcji podstawowej o dachach o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci 30-45^{o};

4) uciążliwość prowadzonej działalności , ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;

5) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy założeniu: 1 miejsce postojowe na pracownika i jedno miejsce postojowe na 10 rezydentów;

6) plan wprowadza zakaz podziałów wtórnych terenu;

7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI;

2. Przy działaniach realizacyjnych wykonywanych na terenie 1UP/M należy uwzględnić wartości dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury przedstawione w § 9, pkt. od 1do 4;

3. Na terenie przewidywanym do zabudowy o funkcji usług publicznych należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** plan ustala**:**

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa inna – Ochotnicza Straż Pożarna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja usług komercyjnych oraz parkingi, drogi dojazdowe wewnętrzne, stacje transformatorowe;

3) realizacja nowej zabudowy w granicach wyznaczonych na rysunku planu terenu bez możliwości wydzielania nowych działek budowlanych;

4) przewiduje się adaptację istniejącej zabudowy usługowej innej i gospodarczej

z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz budowy nowych obiektów na zasadach określonych w niniejszym paragrafie :

a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej w odległościach określonych na rysunku planu,

b) lokalizację nowej zabudowy jako wolnostojąca,

c) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości do kalenicy 12,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych);

d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa,

e) powierzchnię biologicznie czynną na min. 20% powierzchni terenu,

f) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia do 45^{o};

5) uciążliwość prowadzonej działalności, ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;

6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy założeniu: 1 miejsce postojowe na pracownika i jedno miejsce postojowe na 10 rezydentów;

7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI;

2. Na terenie przewidywanym do zabudowy o funkcji usług publicznych należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1R do 3R** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne bez prawa zabudowy, obejmujące swoim zasięgiem tereny upraw polowych, łąk i pastwisk;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sady i ogrody, realizacja sieci napowietrznych podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, hodowla drzew i krzewów nie stanowiących gospodarki sadowniczej (np. wierzby energetycznej), drogi dojazdowe do pól;

3) zakaz zabudowy,

4) przy działaniach wykonywanych na terenach 1R - 3R należy uwzględnić wartości ochrony środowiska przyrodniczego określone w § 8, ust. 1, pkt. od 1do 4;

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne bez prawa zabudowy,

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty związane z prowadzeniem gospodarki leśnej nie na stałe związane z gruntem;

3) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi;

4) przy działaniach wykonywanych na terenie 1ZL należy uwzględnić wartości ochrony środowiska przyrodniczego określone w § 8, ust. 3.

ROZDZIAŁ V

Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji.

§ 20.1. Plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu:

1) system ulic ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzą drogi publiczne podzielone ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy:
   – **„KDZ”**- zbiorcza,
   – **„KDL”-** lokalna,
   – **„KDD”** – dojazdowa

zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg powinny spełniać wymogi zawarte w w/w rozporządzeniu.

2) dla dróg, o których mowa w ust.1, plan ustala:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa ulicy / nazwa ulicy	Projektowana szerokość w liniach rozgrani-czających	Przekrój poprzeczny uwagi
1	2	3	4
1KDZ	**Z** – istniejąca	20,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
1KDL	**L** – istniejąca	12,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
1KDD	**D –** istniejąca	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
2KDD	**D –** istniejąca	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
3KDD	**D –** istniejąca	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
4KDD	**D –** istniejąca	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, pkt. 2, plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

3. Dla dróg nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi na terenach rolnych, leśnych, w tym dojazdy do gruntów rolnych i leśnych, szerokość pasa terenu przeznaczonego dla ruchu pojazdów i pieszych, wolnego od zabudowy, winna być dostosowana do potrzeb, nie powinna być mniejsza niż 6,0 m.

4. Plan ustala, iż wszystkie drogi wyszczególnione na rysunku planu i w tabeli zarówno w zakresie modernizacji czy realizacji stanowią inwestycje celu publicznego.

5. Plan ustala powiązanie komunikacyjne terenu opracowania z układem komunikacyjnym zewnętrznym wyższej rangi poprzez skrzyżowanie z drogą powiatową Nr 2911 E oraz, poprzez kontynuację drogi lokalnej, z drogą wojewódzka nr 715 relacji Brzeziny – Koluszki.

6. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi, plan zakazuje lokalizację nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg

7. Ogrodzenia działek budowlanych należy sytuować w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających dróg.

ROZDZIAŁ VI

Przepisy szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

§ 21. 1. Zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę;

2. Adaptacja w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Lokalizacja projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości do przepisów szczególnych.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej doprowadzający wodę z istniejącej stacji wodociągowej w Brzezinach, zlokalizowany w ulicy lokalnej we wsi Witkowice oraz poprzez rozbudowę sieci wodociągowej w uzgodnieniu i na warunkach określonych poprzez gestora sieci;
2) plan ustala konieczność wyposażenia projektowanej i rozbudowywanej sieci wodociągowej w hydranty p. poż. w celu zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.

§ 23. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

1) docelowo, po wybudowaniu sieci kanalizacji komunalnej, odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych poprzez projektowane kanały sanitarne do układu centralnego i unieszkodliwianie ich na oczyszczalni komunalnej w Brzezinach;
2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu,
3) lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających dróg, w granicach terenów mieszkaniowych dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków;
4) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości oraz biologicznych oczyszczalni przydomowych (przy obiektowych). W przypadku zastosowania przydomowych oczyszczalni biologicznych odstępuje się od obowiązku docelowego przyłączenia do sieci kanalizacyjnej.

§ 24.1. Dla całego obszaru plan ustala powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych lub odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników otwartych lokalizowanych w granicach działki do której inwestor ma tytuł prawny.

2. Plan ustala obowiązek odprowadzania wód opadowych z ciągów komunikacyjnych poprzez spływ powierzchniowy w oparciu o rowy przydrożne oraz infiltrację wód deszczowych do gruntu.

§ 25.1. W zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną plan ustala:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia 15kV po jej rozbudowie;
2) rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.
3) budowę liniowych odcinków sieci niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.

2. Na terenie 6MN/RM i 7MN/RM plan ustala szerokości stref bezpieczeństwa dla przebiegu istniejących napowietrznych sieci linii napięcia 15 kV na min. 15m, w których obowiązuje:

- zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
- możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii właściwego Zakładu Energetycznego.

3. Plan dopuszcza, po wcześniejszym uzgodnieniu za pośrednictwem gminy na etapie pozwolenia na budowę z właściwym Zakładem Energetycznym, lokalizowanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/RM i RM przy linii rozgraniczającej ulicy (pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy) z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. Dla potrzeb budowy projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy przewidzieć wydzielenie działek o wymiarach min. 2m x 3m.

§ 26.1. W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i cieplej wody użytkowej, plan ustala zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych.

§ 27.1. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala:

1) budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez gestora sieci, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestorów sieci.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

ROZDZIAŁ VII

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 28. 1. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości **20 %.**

2. Opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości nie nalicza się na terenach będących własnością gminną i własnością Skarbu Państwa.

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

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Brzeziny