Opublikowano w Dzienniku Urzędowym
Województwa Łódzkiego z dnia 11 marca 2006 r.
nr 77 poz. 655

W Ó J T G M I N Y
B R Z E Z I N Y

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY BRZEZINY

M I E J S C O W O Ś Ć
E U F E M I N Ó W

Organ sporządzający plan .....

Jednostka projektowa:

WIELOBRANŻOWE PRZEDSIĘBIORSTWO
PROJEKTOWO HANDLOWO USŁUGOWE
"MUR" Zbigniew Murawski
96-100 SKIERNIEWICE, ul. Prądzyńskiego 13
tel./fax. (0-46) 834-81-23, kom. 0-607-570-039
e-mail: archmurawska@friend.pl

Projektant: mgr inż. arch. Ewa Murawska

OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW
Z/S W WARSZAWIE
WA-138 upr. urb. 1259/92

Brzeziny 2004 – 2005 r.

UCHWAŁA NR XXIX/218/05
RADY GMINY BRZEZINY
z dnia 28 grudnia 2005 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części gminy Brzeziny - fragment wsi **Eufeminów**

Działając na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt. 5 art. 40 ust. 1 art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późn. zm.: Dz.U. z 2002r. Nr 23 ,poz. 220,Nr 62 poz.558,Nr 113 poz.984, Dz.U. z 2003r. Nr 214 poz. 1806,Nr 162 poz.1568, Dz. U. z 2004r. Nr 116 poz. 1203, Dz. U z 2005r. Nr 172 poz. 1441) oraz art. 15 ust. 2, art. 20, art. 29 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r., Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087) oraz w wykonaniu uchwały nr VIII/75/2003 z dnia 27.08.2003 r. Rady Gminy Brzeziny w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny **Rada Gminy Brzeziny uchwala** co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Brzeziny, obejmujący fragment wsi Eufeminów.

2. Granice obszaru objętego planem określono uchwałą Nr VIII/75/2003 Rady Gminy Brzeziny z dnia 27.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny obejmującego fragment wsi Eufeminów.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.
2) stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu inrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

1) planie lub niniejszym planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny, obejmujący fragment wsi Eufeminów - w granicach, o których mowa w **§** 1. ust.2. niniejszej uchwały, stanowiący przepis gminny;
2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1: 2 000;
3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach, o których mowa w **§** 1. ust.2. niniejszej uchwały, przedstawionych symbolicznie na rysunku planu jako granica obszaru objętego planem;
4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru jw. o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami i cyframi);
5) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami

rozgraniczającymi;

6) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć określone planem rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe lub towarzyszą mu, a ich realizacja nie spowoduje braku możliwości realizacji zagospodarowania terenu i zabudowy na cele przeznaczenia podstawowego;
7) zabudowie mieszkaniowo – usługowej – należy przez to rozumieć tereny, w których plan ustala zabudowę mieszkaniową lub zagrodową i dopuszcza lub ustala usługi;
8) obiektach przebudowywanych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym budynki, w których przeprowadza się inwestycje w ramach istniejącego obiektu, w tym – w istniejącej bryle budynku;
9) obiektach rozbudowywanych – należy przez to rozumieć obiekty istniejące, w których w skutek inwestycji powiększa się ich powierzchnię lub kubaturę;
10) usługach – rozumie się przez to:
   a) usługi związane z produkcją, obrotem i wymianą dóbr materialnych; w szczególności są to usługi związane z zaopatrzeniem i obsługą mieszkańców, podmiotów gospodarczych i innych użytkowników przestrzeni,
   b) pozostałe usługi nie związane z produkcją, obrotem i wymianą dóbr materialnych, w szczególności są to usługi społeczne;
11) nieuciążliwych przedsięwzięciach (np. inwestycjach i usługach) – rozumie się przez to przedsięwzięcia, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych a także nie powodują obniżenia wartości użytkowych nieruchomości sąsiednich, w tym terenów dróg i ulic poprzez ponad normatywne oddziaływanie (w zakresie dotyczącym przede wszystkim: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń pola elektrycznego, promieniowanie itp.). Przedsięwzięcia te nie mogą powodować zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody w sposób przekraczający obowiązujące normy i zasady określone w przepisach odrębne poza terenem, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny.
12) dziedzictwie kulturowym – należy przez to rozumieć obiekty i tereny stanowiące zabytki, historyczne układy ruralistyczne tworzące krajobraz kulturowy a także dobra kultury współczesnej.

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z odnoszącymi się do nich obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie lokalnych sposobów zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy wynikających z polityki przestrzennej gminy na obszarze objętego planem fragmentu wsi Eufeminów w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze zrównoważonego rozwoju obszaru.

§ 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Brzeziny, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, przedstawiono w formie ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem i ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 5. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:
1) przeznaczenie terenów oraz inne ustalenia planu, w tym – zilustrowane w formie graficznej na rysunku planu;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczące:
   a) zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, w tym sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie;

b) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy;
3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) symbol (cyfrowy i literowy) przeznaczenia poszczególnych terenów,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) obowiązujące linie zabudowy,

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, w tym granice obszarów lub symbole graficzne obszarów podlegających ochronie na podstawie istniejących uwarunkowań oraz przepisów odrębnych mają charakter informacyjny.

USTALENIA PLANU

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział II
Zasady identyfikacji ustaleń planu na rysunku

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zasady identyfikacji elementów dotyczących zasad zabudowy w sposób następujący:
1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o:
   a) punkty identyfikacyjne zwymiarowane na rysunku planu, w stosunku do trwałych naniesień wynikających z treści mapy,
   b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
      1. w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania należy iden-tyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;
2) linie zabudowy – określono na rysunku planu (o ile było to możliwe) zwymiarowaniem;
3) w terenach, dla których plan ustala obowiązującą linię zabudowy – linia ta jest linią obowiązującą dla budynków mieszkalnych a nieprzekraczalną dla budynków pozostałych.

Rozdział III
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego , ogólne parametry kształtowania zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, intensywnej zabudowy jednorodzinnej (np. szeregowej) oraz nowej zabudowy produkcyjnej i składowej.

2. Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w postaci zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.

3. W terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub dopuszczających tę zabudowę ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej. W terenach tych dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego (2-stanowiskowego) albo garażowego (2-stanowiskowego) na jednej działce.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/RM dopuszcza się w przypadku istniejących na dzień uchwalenia planu działek o szerokości mniejszej niż 20,0 m – lokalizację budynków w odległości od granicy działek 3,0 m lub 1,5 m przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W terenach tych dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych lub garażowych w granicy z działką sąsiednią, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczo-garażowych lub garażowych bezpośrednio przy granicy działek, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

6. Ustala się, że realizacja wszelkich przedsięwzięć ustalonych lub dopuszczonych planem możliwa jest pod warunkiem, że są one nieuciążliwe, z wyjątkiem ustalonych lub dopuszczonych planem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji kołowej (jednak z wyłączeniem stacji paliw płynnych oraz baz transportu ciężkiego – dla których ustala się zakaz lokalizacji w obszarze objętym planem), obiektów inżynierskich, dróg (ulic) i obiektów służących ochronie środowiska i zdrowia ludzi, ustalonych lub dopuszczonych planem obiektów w terenach oznaczonych symbolem U (przy zachowaniu wymogów zawartych w § 10. ust. 1), pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego oraz zachowania co najmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki (nie dotyczy inwestycji liniowych, dróg i ulic).

7. W terenach, dla których plan dopuszcza zagospodarowanie na cele usług realizacja tych usług może nastąpić jedynie w postaci przedsięwzięć nieuciążliwych. Usługi te mogą stanowić obsługę mieszkalnictwa (zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej), mogą być związane z: ochroną zdrowia, kulturą, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, sportem, turystyką, rekreacją oraz obsługą gospodarki rolnej i leśnej z zachowaniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek w wysokości nie mniejszej niż 70 % (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie określają innego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej). Ustala się w tych terenach zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 250 m^2.

8. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny komunikacji kołowej (dróg i ulic) stanowią jednocześnie linie ogrodzeń nieruchomości od ich strony.

9. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych; dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem, że max. wysokość ogrodzenia nie przekroczy 1,8 m ponad poziom terenu, o ile inne ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego nie stanowią inaczej. Ogrodzenie winno być ażurowe na co najmniej 3/4 wysokości i umożliwiać migrację drobnej fauny.

10. Od strony terenów otwartych, w tym terenów rolnych (upraw polowych objętych zakazem zabudowy) lub innych terenów nie przewidzianych do zabudowy w planie, nakazuje się stosowanie w przypadku nowo wznoszonych ogrodzeń – ogrodzeń ażurowych z siatki lub prętów metalowych, obsadzonych zielenią. Dopuszcza się wznoszenie ogrodzeń pełnych jako ogrodzeń terenów oznaczonych symbolem U o ile jest to uzasadnione technologią przedsięwzięć realizowanych w tych terenach.

11. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla obsługi projektowanych obiektów i pomieszczeń usługowych i innych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w granicach własnych działek.

Rozdział IV
Przeznaczenie terenów

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi i garażowymi, dojazdami i drogami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową, sieciami, urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów z dopuszczeniem usług nieuciążliwych - oznaczone na rysunku planu symbolem MN/RM,
2) tereny usług wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi i garażowymi, dojazdami i drogami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzysząca, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem U,
3) tereny komunikacji – „K” (w liniach rozgraniczających pas drogowy) z podstawowym przeznaczeniem na cele utrzymania, przebudowy i realizacji dróg (ulic) publicznych stanowiących połączenia komunikacyjne – elementy ciągłego układu komunikacyjnego, a także - dróg wewnętrznych. Przeznaczeniem dopuszczonym terenów komunikacji jest przeprowadzenie sieci i realizacja urządzeń infrastruktury technicznej. Drogi oznaczone zostały na rysunku planu symbolami literowymi:
   a) KD_Z - drogi (ulice) zbiorcze
   b) KD_L - drogi (ulice) lokalne
   c) KD_D - drogi (ulice) dojazdowe
   d) KD_W - drogi (ulice).

Rozdział V
Ustalenia ogólne z zakresu ochrony środowiska i przyrody oraz dziedzictwa kulturowego

§ 10. 1. W całym obszarze objętym planem zakazuje się :

1) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem: dróg (ulic) oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów wymienionych w par.8 ust.6, przy czym dopuszcza się w terenach oznaczonych w planie symbolem U - realizację przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane w świetle obowiązujących przepisów odrębnych, przy zachowaniu wymogu, iż ponadnormatywne oddziaływanie przedsięwzięć na środowisko winno ograniczyć się do granic terenu, do którego realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny (z wyłączeniem dróg i obiektów infrastruktury technicznej),
2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
3) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
4) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach mogących powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń,
5) gromadzenia odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowić mogą zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska,

6) zakaz zabudowy budynkami w obrębie obszarów leśnych (tereny Ls- wg aktualnych danych ewidencji gruntów), za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych dla gospodarki leśnej urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
7) wprowadzania gatunków roślin obcych rodzimej florze we wszystkich terenach zieleni urządzonej i izolacyjnej.

2. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

1) tereny MN/RM jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Dla w/w rodzajów terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek:

1) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy oraz inne ekologiczne nośniki energii w tym paliwa stałe z zastosowaniem proekologicznych technologii spalania),
2) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy, z okresowym wywozem w sposób określony przepisami prawa miejscowego dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie
3) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łęgowej; obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia życia ludzi, lub mienia oraz - w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i zabudowy.

5. W terenach charakteryzujących się niekorzystnymi warunkami gruntowo – wodnymi plan dopuszcza zabudowę pod warunkiem posadowienia obiektu z zachowaniem szczegółowych warunków wynikających z ekspertyzy geotechnicznej, przy zachowaniu innych ustaleń planu (w szczególności nieprzekraczalnych linii zabudowy) i przepisów odrębnych.

6. Na terenach lasów (tereny Ls- wg aktualnych danych ewidencji gruntów) plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi i na podstawie stosownego planu urządzeniowego lasu.

7. Plan wyodrębnia orientacyjne zasięgi maksymalnych stref bezpieczeństwa od istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, obowiązujące do czasu ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania w trybie aktualnie obowiązujących przepisów *Prawa ochrony Środowiska.*

8. Wyznaczony stosowną decyzją ww. obszar ograniczonego użytkowania zastąpi orientacyjne zasięgi maksymalnych stref bezpieczeństwa bez konieczności zmiany ustaleń planu. Do czasu wyznaczenia obszarów ograniczonego użytkowania, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy na pobyt ludzi w granicach orientacyjnych stref oddziaływania od istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia. Plan dopuszcza lokalizację innej zabudowy w tych terenach na warunkach szczególnych zarządcy sieci (właściwego Zakładu Energetycznego).

9. Plan ustala orientacyjne zasięgi maksymalnych stref bezpieczeństwa w pobliżu czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego 110 kV napięcia w odległości - 15 m na każdą stronę od skrajnego przewodu, zaś - średniego napięcia - 15 kV w odległości po 5 m na każdą stronę od skrajnego przewodu. Plan dopuszcza lokalizację innych obiektów, w tym - zabudowy gospodarczej i garaży po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci energetycznej (właściwego Zakładu Energetycznego)

Wyznaczona strefa przestaje obowiązywać w przypadku przebudowy linii napowietrznej 15 kV i odłączenia oraz zdemontowania linii istniejącej.

Rozdział VI
Ogólne warunki i zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 11. Przepisy ogólne dotyczące obiektów istniejących oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów.

1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków lub ich części oraz innych budowli, z dopuszczeniem ich remontu, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy, gdy nie spełniają warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy pod warunkiem, że: nie kolidują z ustalonymi planem terenami komunikacji kołowej (w szczególności z jezdnią) lub obiektami infrastruktury technicznej, nie stanowią obiektów uciążliwych tj. zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych a realizacja inwestycji zgodna jest z przepisami odrębnymi.

2. Do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się użytkowanie poszczególnych działek w sposób dotychczasowy, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności - pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje ponad normatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający ww. nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

§ 11. 1. Ustalone i wskazane planem drogi publiczne winny być do czasu ich prawomocnego przejęcia na własność gminy lub innego podmiotu publicznego zarządzającego drogami użytkowane jako tereny dróg niepublicznych z zachowaniem innych ustaleń planu i zasad ich realizacji - jak dla dróg publicznych.

2. Dopuszcza się do czasu modernizacji zachowanie linii rozgraniczających dróg (ulic) publicznych wg stanu istniejącego władania, jednak z nakazem realizacji nowych ogrodzeń lub przebudowy ogrodzeń istniejących od strony drogi w ustalonej planem linii rozgraniczającej drogi (ulicy).

3. W terenach ustalonych planem dróg dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji drogi.

Rozdział VII
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

§ 13. 1. Plan ustala zaopatrzenie mieszkańców gminy w wodę z wodociągów komunalnych grupowych.

2. Plan dopuszcza wszędzie gdzie brak wodociągów grupowych - własne źródła wody w terenach korzystających ze źródeł o dobrej jakości wody i wystarczającej wydajności w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

3. Plan dopuszcza przebiegi wodociągów poza liniami rozgraniczającymi ulic i dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla potrzeb obsługi tych wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę.

Odprowadzenie ścieków i unieszkodliwianie odpadów

§ 14. 1. Plan ustala, że teren objęty planem i przeznaczony do zabudowy docelowo zostanie wyposażony w sieć kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się lokalne rozwią-

zania techniczne w zakresie unieszkodliwiania ścieków realizowane w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Plan ustala, że odprowadzenie ścieków realizowane będzie wariantowo poprzez budowę nowych układów sieciowych i urządzeń przepompowni ścieków (na trasie przebiegu sieci kanalizacyjnych), umożliwiających transport ścieków do układu centralnego lub lokalne, przydomowe oczyszczalnie ścieków odprowadzające oczyszczone ścieki do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych albo zbiorniki bezodpływowe z okresowym wywozem specjalistycznym transportem do zlewni przy oczyszczalni ścieków.

3. Ścieki odprowadzane do kanalizacji komunalnej spełniać muszą warunki obowiązujących w tym zakresie przepisów; ścieki technologiczne muszą być podczyszczane z zanieczyszczeń w granicach własnych lokalizacji obiektów generujących powstawanie ścieków.

4. Plan dopuszcza przebiegi kanalizacji ściekowej poza liniami rozgraniczającymi ulic i dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla obsługi tej kanalizacji.

5. Unieszkodliwianie odpadów – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie.

O d p r o w a d z e n i e w ó d o p a d o w y c h

§ 15. 1. Plan ustala:

1) Odprowadzenie wód opadowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych – na własną działkę, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu i z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym - ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
2) Rozbudowę systemów melioracyjnych w terenach o nieuregulowanych stosunkach wodnych,
3) Utrzymywanie drożności rowów odwadniających i melioracyjnych, regulację odbiorników głównych,
4) Prowadzenie systematycznych działań na rzecz poprawy jakości wód powierzchniowych poprzez utrzymywanie w czystości zlewni oraz instalowanie odpowiednich urządzeń podczyszczających ścieki deszczowe wszędzie tam, gdzie spływ wód deszczowych stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (tereny komunikacji).

E l e k t r o e n e r g e t y k a

§ 16. 1. Plan ustala że podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną dla obszaru objętego planem będą:

1) istniejąca główna stacja zasilająca 110/15 kV - GPZ w Koluszkach;
2) istniejące stacje transformatorowo – rozdzielcze.

2. Plan ustala zasadę zasilania w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno – kablowej średniego napięcia i niskiego napięcia.

3. Plan ustala budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci energetycznej (Zakładem Energetycznym).

4. Plan ustala budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w całym obszarze objętym planem, ze wskazaniem na ich realizację w liniach rozgraniczających ulic (dróg).

5. Plan dopuszcza lokalizowanie stacji transformatorowych słupowych 15/04 kV w liniach rozgraniczających dróg (ulic) oraz realizację stacji trafo słupowych i wbudowanych w obiekty kubaturowe - bez konieczności zmiany planu.

Z a o p a t r z e n i e w c i e p ł o

§ 17. 1. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi lub z wykorzystaniem proekologicznych technologii spalania paliw stałych.

Z a o p a t r z e n i e w g a z

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny plan ustala:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej średniego ciśnienia,
2) wskazuje się budowę sieci w liniach rozgraniczających dróg (ulic) w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Gazowniczym.

2. Zasady lokalizacji gazociągów w obszarze objętym planem - zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe z zachowaniem stref bezpieczeństwa określonych przez przepisy odrębne.

T e l e k o m u n i k a c j a

§ 19. 1. Plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci lokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg i ulic na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

2. Plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział VIII

Ustalenia szczegółowe dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenów dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy z zagospodarowania terenu, formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy oraz zasad scalenia i podziału nieruchomości

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 MN/RM, 2 MN/RM, 4 MN/RM, 5 MN/RM, 6 MN/RM, 7 MN/RM, 8 MN/RM** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę oraz przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej i usługowej.
2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej i zagrodowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału nieruchomości po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału,

c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy założeniu, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej nie powinny być mniejsze niż:
   - 20 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
   - 15 m dla zabudowy bliźniaczej,
   - 30 m dla zabudowy zagrodowej,
   - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1 500 m^2;
   - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej – 2 000 m^2;
   - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy bliźniaczej – 900 m^2.

d) W przypadku istniejących działek nie spełniających powyższych minimalnych normatywów powierzchniowych dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości z zachowaniem minimalnej wielkości działek jw., przy dopuszczeniu w przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi bądź istniejącym zainwestowaniem zmniejszenie ww. powierzchni o nie więcej niż 20 %.

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

1) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
   a) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe – do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 5,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
   b) budynki gospodarczo-garażowe– 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
   c) budynki garażowe - 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 6,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 3,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
   d) nachylenie połaci dachu 35 - 45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub wielospadowe – np. naczółkowe,
   e) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce – np. odcienie brązu,
   f) stonowana kolorystyka elewacji – np. odcienie bieli, rozbielone odcienie ugru.

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

1) 60 % - dla działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) 50 % - dla działek zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowo-usługowej.

5. Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:

1) usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego stanowiąc nie więcej niż 30% jego powierzchni użytkowej,
2) usługi w postaci odrębnego obiektu na działce zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej nie przekraczającego gabarytów budynku mieszkalnego.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 U** plan ustala:

1) adaptację obiektów kubaturowych z możliwością ich remontu, przebudowy i wymiany,
2) realizację nowej zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału nieruchomości po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału,
c) minimalna szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 40 m.
d) minimalna wielkość wydzielonych działek budowlanych – 2 000 m^2;

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 1 kondygnacji o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 5,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu nad minimum 30 % powierzchni rzutu budynku wysokich dachów (dwuspadowych lub naczółkowych),
2) nachylenia połaci dachu 35 - 45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, przy czym dopuszcza się dachy o mniejszych spadkach,
3) jednolita kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce.

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Plan ustala realizację usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji jako samodzielnej funkcji z zachowaniem warunku, że ewentualne ponad normatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć winno ograniczać się do obszaru, do którego podmiot realizujący i użytkujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny.

5. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

Rozdział IX
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 21.1. W terenach położonych w obrębie linii rozgraniczających drogi (ulicy) dopuszcza się lokalizację: zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności parkingów, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, w obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację ścieżek rowerowych o ile ich realizacja jest technicznie możliwa.

3. Plan ustala zasady obsługi w zakresie komunikacji – dostępność komunikacyjną do terenów i działek obszaru zapewniają drogi i ulice określone planem (zbiorcze, lokalne, dojazdowe) przylegające do poszczególnych terenów, działek będące drogami (ulicami) publicznymi lub wewnętrznymi, dojściami lub dojazdami .

§ 22. 1. Plan ustala dla poszczególnych klas dróg (ulic) oznaczonych na rysunku planu symbolami KD_Z, KD_L,KD_D, KD_W parametry funkcjonalno-techniczne:

Symbol na planie	Nazwa drogi, odcinek	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających (w metrach)	Przekrój drogi – minimalna szer. jezdni [m]
9 KD_Z	droga powiatowa	Z	20	7,0

10 KD_L	droga (ulica) gminna	L	12	6,0
11 KD_D	droga (ulica) gminna	D	10	4,5
12 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
13 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
14 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
15 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
16 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5

2. Plan ustala realizację ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających dróg . Minimalna szerokość ścieżki jednokierunkowej – 1,5 m, dwukierunkowej – 2,0 m; dopuszcza się realizację ścieżek łącznie z chodnikami na terenach zabudowy i w bezpośrednim sąsiedztwie jezdni poza terenami zabudowy; szczegółowe ustalenie lokalizacji w porozumieniu z zarządcą drogi, ulicy.

3. Plan ustala na skrzyżowaniach dróg stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających w zależności od klas krzyżujących się dróg – ulic, zgodnie z warunkami technicznymi jakim winny odpowiadać drogi publiczne i wewnętrzne, nie mniejsze jednak niż 5m x 5m. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności jako terenu wolnego od zabudowy, nasadzeń roślinnością drzewiastą i krzewiastą oraz realizacji obiektów małej architektury i reklam.

4. Dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę a realizowanych w miarę potrzeb plan ustala:

1) dla dróg klasy “L” – lokalnych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 12,0 m,
2) dla dróg dojazdowych “D” – szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 10,0 m,
3) dla ciągów pieszo – jezdnych minimalną szerokość - 6,0 m.

5. Plan dopuszcza w obrębie terenów zabudowanych stosowanie mniejszych szerokości pasów terenu dla potrzeb wydzielenia dróg wewnętrznych (ulic) niż podane w ust.4 pod warunkiem, że uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania lub trudne warunki terenowe oraz istnieje możliwość spełnienia wymagań stawianych drogom przez przepisy odrębne.

6. W zakresie obsługi transportu zbiorowego plan ustala utrzymanie istniejących linii i tras komunikacji autobusowych z zaleceniem dostosowania ich rozwoju do potrzeb i możliwości układu drogowego.

Rozdział X
Przepisy końcowe

§ 23. 1. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na 20 %.

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

§ 25. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Brzeziny