Opublikowano w Dzienniku Urzędowym
Województwa Łódzkiego z dnia 25 marca 2006 r.
nr 97 poz. 788

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
G R Z M I Ą C A

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/219/05
RADY GMINY BRZEZINY
z dnia 28 grudnia 2005 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi **Grzmiąca**

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 plano-waniu 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/81/2003 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 Grzmiąca.

2. Granice obszaru planu określono uchwałą Nr VIII/81/2003 Rady Gminy Brzeziny z dnia 27.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny obejmującego fragment wsi Grzmiąca.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 2 000 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.

§ 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 Grzmiąca - w granicach, o których mowa w **§** 1. ust.2. 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) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni nadziemnych kondygnacji budynków do powierzchni terenu działki;
13) dziedzictwie kulturowym – należy przez to rozumieć obiekty i tereny stanowiące zabytki, historyczne układy ruralistyczne tworzące krajobraz kulturowy a także dobra kultury współczesnej;
14) położenie w strefie krajobrazowych powiązań widokowych – należy przez to rozumieć warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu związane z występowaniem powiązań widokowych w krajobrazie kulturowym objętym ochroną prawną;
15) położenie w strefie eksponowania zespołów przestrzennych w krajobrazie - należy przez to rozumieć warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu związane ze znaczącą pozycją terenu w krajobrazie kulturowym objętym ochroną prawną;
16) położenie w strefie ochrony układu ruralistycznego obejmującego zasadnicze elementy rozplanowania układu przestrzennego w krajobrazie – należy przez to rozumieć warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu związane z położeniem w historycznym układzie ruralistycznym tworzącym krajobraz kulturowy.

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

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie lokalnych sposobów zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy wynikających z polityki przestrzennej gminy (ze szczególnym uwzględnieniem walorów krajobrazowych) na obszarze objętego planem fragmentu wsi Grzmiąca 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 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, przyrody, 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,
5) granice stanowisk archeologicznych oraz stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
6) granice strefy krajobrazowych powiązań widokowych,
7) granice strefy eksponowania zespołów przestrzennych w krajobrazie,
8) granice ochrony układu ruralistycznego obejmującego zasadnicze elementy rozplanowania układu przestrzennego wsi w krajobrazie,
9) tereny o udziale powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80 %, wód z biologiczną obudową zielenią wysoką, bez nowej zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, w tym granice obszarów lub symbole graficzne obszarów podlegających ochronie na podstawie istniejących uwarunkowań 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 identyfikować 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. W przypadku realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego (pensjonaty) w terenach MN/U ustala się nie więcej niż 15 miejsc noclegowych w jednym obiekcie.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/RM, MN/U, 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 niniejszego 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.

6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej realizowanej w terenach oznaczonych symbolami MN/RM dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

7. Ustala się, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, zakaz lokalizowania budynków i budowli (z wyjątkiem ażurowych ogrodzeń z siatki) w odległości mniejszej niż 20,0 m, od górnej krawędzi skarpy naturalnych cieków i zbiorników wodnych, przy jednoczesnym zachowaniu zakazu zabudowy i niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych, wąwozów, wydm i lokalnych dolin.

8. 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, obiektów w terenach oznaczonych symbolem MN/U (przy zachowaniu wymogów zawartych w **§** 22 ust. 2) i obiektów służących ochronie środowiska i zdrowia ludzi 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).

9. W terenach, dla których plan dopuszcza zagospodarowanie na cele usług realizacja 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.

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

11. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem, że max. wysokość ogrodzenia nie przekroczy 1,5 m ponad poziom terenu, o ile inne ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego nie stanowią inaczej, a ogrodzenie będzie ażurowe na co najmniej 3/4 wysokości i umożliwi migrację drobnej fauny.

12. Od strony terenów otwartych, w tym terenów rolnych (upraw polowych objętych zakazem zabudowy) lub innych terenów nie przewidzianych do zabudowy w planie, w tym terenów o udziale powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80 % (stanowiących element systemu ekologicznego gminy) nakazuje się stosowanie w przypadku nowo wznoszonych ogrodzeń – ogrodzeń ażurowych z siatki lub prętów metalowych, obsadzonych zielenią.

13. Ustala się nakaz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1 OS i 2 UK/MN/ZP) w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu uwzględniający ukształtowanie zieleni, przestrzeni ruchu pieszego i kołowego, ujednolicenie obiektów małej architektury, oświetlenia i informacji wizualnej, reklam oraz kolorystyki obiektów w sposób zharmonizowany z otaczającymi przestrzeń zespołami zabudowy stałej.

14. 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 zabudowy zagrodowej 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, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych - oznaczone na rysunku planu symbolem RM,
3) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług wraz z niezbędnymi budynkami 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 MN/U,
4) tereny obiektów sakralnych wraz z niezbędnymi dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzysząca, lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem OS,
5) tereny zabudowy letniskowej wraz z niezbędnymi budynkami garażowymi, dojazdami i drogami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzysząca, lokalnymi sięciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem ML,
6) tereny leśne oznaczone symbolem ZL,
7) tereny usług kultury, zabudowy mieszkaniowej i zieleni parkowej wraz z niezbędnymi dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzysząca, lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem UK/MN/ZP.
8) tereny komunikacji - K" (w liniach rozgraniczających pas drogowy) z podstawowym przeznaczeniem na cele utrzymania, przebudowy i realizację dróg (ulic) publicznych stanowiących połączenia komunikacyjne – elementy ciągłego układu komunikacyjnego oraz - dróg wewnętrznych; przeznaczeniem dopuszczonym terenów komunikacji jest przeprowadzenie sieci i realizacja urządzeń infrastruktury technicznej. Drogi oznaczone zostały na rysunku planu symbolami literowymi:
   a) KD_L - drogi (ulice) lokalne
   b) KD_W - drogi (ulice) wewnętrzne o funkcji dojazdowej.

Rozdział V
Ustalenia planu w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 10. Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

1. W celu ochrony krajobrazu kulturowego plan wyznacza:
1) ochronę konserwatorską obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
2) strefy ochrony układu ruralistycznego obejmujące zasadnicze elementy rozplanowania układu przestrzennego wsi w krajobrazie;
3) strefy eksponowania zespołów przestrzennych w krajobrazie;
4) strefy krajobrazowych powiązań widokowych;

2. Dokładne granice stref ochrony, wymienionych w ust. 1, określono na rysunku planu.

3. Ochroną konserwatorską objęto cmentarz przy kościele Mariawitów w Grzmiącej, wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 937 z dnia 10 listopada 1993 r. W celu ochrony tego obiektu ustala się :
1) Nieprzekraczalne linie zabudowy projektowanych obiektów kubaturowych – w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od granic ustalonych w decyzji o wpisie zabytkowego cmentarza do rejestru zabytków; tereny cmentarza do porządkowania i rewaloryzacji w granicach wpisu do rejestru zabytków.

§ 11. 1. W granicach strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Grzmiąca wymie-

nionego w § 10 ust. 1 pkt. 2) plan ustala:

1) zakaz zmiany istniejącego układu ulic; każda nowa droga lub ulica w tej strefie, ingerująca w istniejący układ rozplanowania wsi, w tym także komunikacja wewnętrzna, wymaga każdorazowo uzgodnienia z WKZ na etapie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniu robót budowlanych,
2) zakaz zmiany zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwety układu wiejskiego; dla zabudowy nowej i przebudowywanej plan wprowadza nieprzekraczalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość do okapu 4,5 m, maksymalna wysokość budynku do kalenicy dachu – 8,5 m (przy zachowaniu innych ustaleń planu),
3) plan dopuszcza realizację obiektów w strefie o parametrach wysokościowych innych niż określono pkt. 2, po uzyskaniu każdorazowo uzgodnienia z WKZ na etapie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniu robót budowlanych,
4) ochronę i ekspozycję istniejącej pozytywnej dominanty wysokościowej kościoła Mariawitów w Grzmiącej,
5) obowiązek realizacji nowych inwestycji kubaturowych z uwzględnieniem regionalnych wzorców architektury - poprzez stosowanie dachów spadzistych o kątach nachylenia połaci stosowanych w tradycyjnej architekturze danej wsi oraz przez zastosowanie tradycyjnych, lokalnych materiałów wykończeniowych,
6) zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych – tj. o powierzchni przekraczającej 1,5 m^2,
7) obowiązek zachowania środowiskowych walorów krajobrazu kulturowego oraz zachowania szaty roślinnej, w tym przydrożnej,
8) zakaz realizacji obiektów wielkokubaturowych – tj. o kubaturze przekraczającej 2 400 m^3, masztów telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych – tj. o powierzchni przekraczającej 1,5 m^2.

§ 12. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **11 MN/RM (R)**, **12 MN/RM (R)**, **13 MN/RM (R), 14 MN/RM (R)**, **15 MN/RM (U)**, **16 MN/RM (R)**, **17 RM (N)**, **19 ZL, 20 KD_L, 28 KD_W, 29 KD_W, 30 KD_W, 31 KD_W,** położone są w obszarach o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

1) Obowiązują zakazy i zalecenia wymienione w § 11.

§ 13. 1. W granicach stref, o których mowa w **§** 10 ust.1 pkt. 4) oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem ustala się:

1) zakaz realizacji obiektów wielkokubaturowych – tj. o kubaturze przekraczającej 1 600 m^3, i reklam wielkoformatowych – tj. o powierzchni przekraczającej 1,5 m^2,
2) zakaz nowych nasadzeń wysoką roślinnością,
3) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych (płyt żelazobetonowych), zaleca się stosowanie żywopłotów,
4) zakaz lokalizacji masztów, obiektów (instalacji) telekomunikacyjnych, sieci energetycznych o wysokości przekraczającej 10 m, z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia; zaleca się stosowanie podziemnych sieci kablowych.

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4 MN/RM (U),** położone są w obszarach stref krajobrazowych powiązań widokowych. Obowiązują zakazy i zalecanie wymienione w § 13.

§ 15. 1. W granicach stref eksponowania zespołów przestrzennych w krajobrazie,

o których mowa w **§** 10 ust.1 pkt. 3) znaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu plan ustala się:

1) zakaz realizacji obiektów wielkokubaturowych – tj. o kubaturze przekraczającej 2 400 m^3, i reklam wielkoformatowych – tj. o powierzchni przekraczającej 1,5 m^2.
2) zakaz nowych nasadzeń wysoką roślinnością,
3) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych (płyt żelazobetonowych), zaleca się stosowanie żywopłotów,
4) zakaz lokalizacji masztów, obiektów (instalacji) telekomunikacyjnych, sieci energetycznych o wysokości przekraczającej 10 m, z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia; zaleca się stosowanie podziemnych sieci kablowych.

§ 16. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1 OS, 5 MN/U (U), 6 MN/RM (U), 23 KD$_W$, 24 KD$_W$** położone są w granicach stref ekspozycji zespołów przestrzennych w krajobrazie

1) Obowiązują zakazy i zalecania wymienione w § 15.

§ 17. Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

1. W celu ochrony zabytków archeologicznych plan wyznacza:

1) granice stanowisk archeologicznych,
2) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

2. Dokładne granice stanowisk archeologicznych, wymienionych w ust. 1, pkt. 1 określono na rysunku planu.

3. Granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wymienione w ust. 1, pkt. 2 określono na rysunku planu.

4. Na terenach lub fragmentach terenów, które położone są na obszarach występowania stanowisk archeologicznych (znalezisk archeologicznych) oznaczonych na rysunku planu, podjęcie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu (w tym zalesienia) wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

5. Na obszarze leżącym w promieniu 150 m. od stanowiska archeologicznego – tj. w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu (w tym zalesienia) wymaga nadzoru archeologicznego.

6. W przypadku stwierdzenia znaleziska archeologicznego na obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu (w tym zalesienia) wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 18. 1. Fragment terenu **11 MN/RM (R)** położony jest w obszarze występowania stanowisk archeologicznych. Roboty ziemne podlegają rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym w przepisach szczególnych oraz w § 17 ust. 4 niniejszej uchwały.

§ 19. 1. Fragmenty terenów **4 MN/RM (U), 8 MN/RM (U), 10 MN/RM (R), 11 MN/RM (R), 12 MN/RM (U), 13 MN/RM (R), 20 KD$_L$, 21 KD$_L$, 27 KD$_W$, 28 KD$_W$,** położone są w obszarze ochrony znalezisk archeologicznych. Roboty ziemne podlegają rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym w przepisach szczególnych oraz w § 17 ust. 5 i 6 niniejszej uchwały.

§ 20. Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony zabytków:

1. W celu ochrony zabytków kubaturowych plan ustala obowiązek uzgadniania z WKZ wszelkich prac remontowych oraz budowlanych związanych ze zmianą architektury (w tym kolorystyki) obiektów:
1) objętych ewidencją konserwatorską,
2) obiektów architektonicznych o udokumentowanych wartościach zabytkowych.

2. Plan obejmuje ochroną konserwatorską obiekt kościoła Mariawitów w Grzmiącej objęty ewidencją konserwatorską. Dla tego obiektu oraz w obszarze zajmowanej przez niego działki ustala się nakaz uzgodnienia z WKZ wszelkich prace budowlanych i ewentualnych zmian w architekturze (kolorystyce) obiektu na etapie wydawania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych.

3. Plan obejmuje ochroną konserwatorską następujące obiekty architektoniczne o wartościach kulturowych:
1) domy nr 32, 2, 3, 12, 17, 24, 28, 33, 41, 42, 51, 60, 68.

4. Roboty budowlane i inne prace związane ze zmianą architektury obiektów, wymienionych w ust. 3, podlegają uzgodnieniu WKZ, na etapie wydawania decyzji administracyjnych w zakresie:
1) rozbiórki, z zakazem ich wyburzenia w określonych przez WKZ przypadkach,
2) rozbudowy, przebudowy i modernizacji bryły i modernizacji elewacji z obowiązkiem uzgodnienia wszelkich zmian w zewnętrznej strukturze budynków.

5. Plan wprowadza, w budynkach wymienionych w ust. 4, obowiązek stosowania tradycyjnych, lokalnych materiałów wykończeniowych stosowanych w istniejącej, architekturze o wartościach kulturowych, stosowanie kolorystyki barw ciepłych, kolorystyka elewacji: biel, kość słoniowa.

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

Rozdział VI
Ustalenia ogólne z zakresu ochrony środowiska i przyrody, w tym zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie

§ 21. 1. Dla całego obszaru objętego planem jako położonego **w obszarze Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich** (oznaczonego dalej - PKWŁ)**,** przyjmuje się podział obszarów Parku i otuliny na strefy, dla których formułuje się odrębne ustalenia ochronne i wskazania dotyczące zagospodarowania:
1) strefa N – obejmująca obszary o dominującej funkcji rolnej, w przewadze niezabudowane lub z rozproszoną zabudową;
2) strefa R - obejmująca obszary rozproszonego osadnictwa;
3) strefa U - obejmująca obszary istniejącego osadnictwa wiejskiego i podlegająca przekształceniom urbanizacyjnym

2. W stosunku do terenów położonych w PKWŁ **w obszarach oznaczonych (N)** przyjmuje się następujące ustalenia:
1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania;
2) likwidacja zdekapitalizowanych obiektów budowlanych;
3) możliwość odtworzenie obiektów budowlanych związanych z działalnością rolną w ramach istniejących siedlisk;
4) możliwość odtworzenie obiektów budowlanych związanych z pozarolniczą działalnością, w tym rekreacyjnych, pod warunkami:

a) ograniczenia wzrostu kubatury do 200 % stanu pierwotnego, z wyłączeniem przypadków związanych z działalnością turystyczną i nieuciążliwą działalnością usługową;

5) dopuszcza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej, po spełnieniu następujących warunków:
   a) nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a wielkość nowopowstającego gospodarstwa rolnego spełnia warunki wynikające z przepisów odrębnych,
   b) wygrodzeniu podlega nie więcej niż 20 % powierzchni nieruchomości z wyłączeniem sytuacji związanych ze szczególnym charakterem działalności, wymagającym wygrodzenia terenu;
6) wyklucza się możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej na warunkach określonych w pkt 5, dla terenów:
   a) w otoczeniu krajobrazowych punktów widokowych,
   b) na dnie i stromych stokach dolin rzecznych,
   c) na terenach podmokłych,
   d) na szczytach wzgórz,
   e) w strefie krawędziowej kulminacji o dużym nachyleniu,
   f) w leśnych enklawach oraz bezpośrednim sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych o powierzchni powyżej 10 ha (tj. w odległości mniejszej niż 50 m od terenów tych lasów);
   g) określonych w planie jako korytarze ekologiczne;

3. Wyjątkowo dopuszcza się lokalizację w strefie N innych funkcji niż zagospodarowanie rolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz poniższych warunków:

1) maksymalnie wygrodzenie 50 % działki, jednak nie więcej niż 1 ha,
2) minimum 80 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

4. W obrębie strefy N dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury turystycznej, w formie urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych, parkingów itp.

5. W strefie N ustala się nakaz:

1) ograniczenia wysokości zabudowy mieszkaniowej do 8 m, z dopuszczeniem wysokości do 8,5 m w najwyższym punkcie kalenicy przebiegającej nad nie więcej niż 50 % powierzchni rzutu budynku,
2) nawiązywania form zabudowy do tradycji architektury lokalnej oraz charakteru krajobrazu,
3) stosowania spadzistych dachów o kącie nachylenia połaci 35-45^0,
4) stosowania naturalnych materiałów budowlanych,
5) stosowania kolorystyki neutralnej, szczególnie dla dachów, ułatwiającej wtapianie się zabudowy w krajobraz,

6. W strefie N ustala się zakaz:

1) budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych (płyt żelazobetonowych), zaleca się stosowanie żywopłotów,
2) lokalizacji obiektów (instalacji) telekomunikacyjnych, sieci energetycznych, energetycznych wysokości przekraczającej 10 m, z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia; zaleca się stosowanie podziemnych sieci kablowych.
3) wprowadzania nowych ogrodzeń w odległości mniejszej niż 50 m od granic kompleksów leśnych większych niż 10 ha.

7. W stosunku do terenów położonych w PKWŁ **w obszarach oznaczonych (R)** przyjmuje się następujące ustalenia:

1) powierzchnia działki wynosić powinna minimum 2 000 m^2 (z tolerancją 10%),
2) szerokość działki wynosić powinna minimum 30 m (z tolerancją 10%),

3) powierzchnia utwardzona i zabudowana nie powinna przekraczać 20% ogólnej powierzchni działki, pozostała część działki winna stanowić powierzchnię biologicznie czynna,
4) powierzchnia wygrodzona indywidualnej nieruchomości nie powinna przekraczać 0,5 ha,
5) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej wydzielonej przed zatwierdzeniem planu ochrony, na podstawie planów miejscowych uchwalonych po dniu 1 stycznia 1995 r., może być mniejsza niż określono w pkt. 1);
6) wyjątkowo dopuszcza się lokalizowanie w strefie R innych obiektów niż zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa i rekreacyjna, z zachowaniem przynajmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

8. W strefie R ustala się nakaz:

1) ograniczenia wysokości zabudowy mieszkaniowej do 8 m, z dopuszczeniem wysokości do 8,5 m w najwyższym punkcie kalenicy przebiegającej nad nie więcej niż 50 % powierzchni rzutu budynku,
2) nawiązywania form zabudowy do tradycji architektury lokalnej oraz charakteru krajobrazu,
3) stosowania spadzistych dachów o kącie nachylenia połaci 35-45^0,
4) stosowania naturalnych materiałów budowlanych,
5) stosowania kolorystyki neutralnej, szczególnie dla dachów, ułatwiającej wtapianie się zabudowy w krajobraz,

9. W strefie R ustala się zakaz:

1) budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych (płyt żelazobetonowych), zaleca się stosowanie żywopłotów,
2) wprowadzania nowych ogrodzeń w odległości mniejszej niż 50 m od granic kompleksów leśnych większych niż 10 ha.
3) lokalizacji obiektów (instalacji) telekomunikacyjnych, sieci energetycznych, energetycznych wysokości przekraczającej 10 m, z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia; zaleca się stosowanie podziemnych sieci kablowych.

10. W strefie R dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury turystycznej, w formie urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych, parkingów itp.

1) Dopuszcza się lokalizację usług w postaci przedsięwzięć nieuciążliwych.

11. W stosunku do terenów położonych w PKWŁ **w obszarach oznaczonych (U)** przyjmuje się następujące ustalenia:

1) dopuszcza się odtworzenie obiektów budowlanych z zaleceniem ograniczenia intensywności zabudowy – określonej jako stosunek sumy powierzchni nadziemnych kondygnacji budynków do powierzchni terenu – dla poszczególnych działek do 0,5;
2) przyjmuje się dla nowych terenów przeznaczonych do zabudowy ograniczenie intensywności zabudowy – określonej jako stosunek sumy powierzchni nadziemnych kondygnacji budynków do powierzchni terenu – dla poszczególnych działek do 0,3 z zachowaniem co najmniej 40 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

12. W strefie U ustala się nakaz:

1) ograniczenia wysokości zabudowy mieszkaniowej do 8 m, z dopuszczeniem wysokości do 8,5 m w najwyższym punkcie kalenicy przebiegającej nad nie więcej niż 50 % powierzchni rzutu budynku,
2) stosowania spadzistych dachów o kącie nachylenia połaci 35-45^0,
3) stosowania naturalnych materiałów budowlanych,
4) stosowania kolorystyki neutralnej, szczególnie dla dachów, ułatwiającej wtapianie się zabudowy w krajobraz.

13. W strefie U ustala się zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych (płyt żelazobetonowych), zaleca się stosowanie żywopłotów.

§ 22. 1. Ustala się dla całego obszaru objętego planem jako położonego w docelowego Obszaru Chronionego Krajobrazu (zwanego dalej OChK) - zachowanie, przy realizacji inwestycji oraz zagospodarowania terenu przepisów odrębnych, w tym prawa miejscowego (stosownego rozporządzenia Wojewody) dotyczących zasad użytkowania i zagospodarowania terenów szczególnie chronionych z uwagi na walory i zasoby przyrodnicze. W szczególności ustala się:

1) zakaz usuwania, niszczenia i uszkadzania istniejącego drzewostanu, w szczególności starodrzewu, ciągów zadrzewień śródpolnych i przydrożnych z wyjątkiem zagospodarowania terenów leśnych, które uzyskały zgodę na wyłączenie z produkcji leśnej, robót utrzymaniowych urządzeń melioracji wodnych, budowy, remontów inwestycji ustalonych lub dopuszczonych planem (w szczególności dotyczących infrastruktury technicznej i dróg) oraz przedsięwzięć związanych z zachowaniem bezpieczeństwa ludzi i mienia, wskazane jest uzupełnianie ciągów i skupisk zieleni wysokiej o zespoły zieleni urządzonej;
2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących spowodować obniżenie istniejącego poziomu zwierciadła wód gruntowych, powodujące pogorszenie warunków siedliskowych rodzimych użytków zielonych i okolicznych gruntów rolnych oraz lasów;
3) zakaz eksploatacji kopalin;
4) zakaz naruszania naturalnej sieci hydrograficznej rzek i starorzeczy, oczek wodnych i bagien, naruszania naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej (zakazy powyższe nie dotyczą działań służących retencji wód, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym regulacji wód dla celów powodziowych);
5) zakaz niekorzystnych zmian warunków wodnych w rejonach źródliskowych i wododziałowych; nakaz utrzymania i ochrony oczek wodnych i bagien towarzyszących ekosystemom łąkowym;

2. W całym obszarze objętym planem zakazuje się:

1) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem: dróg (ulic), sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów wymienionych w **§** 8 ust.8 oraz przedsięwzięć w terenach oznaczonych w planie symbolami MN/U - gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, przy zachowaniu zasady, iż ponadnormatywne oddziaływanie przedsięwzięć na środowisko i zdrowie ludzi 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,
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 a przede wszystkim w terenach przyrodniczo cennych (lasach,

zadrzewieniach śródpolnych i przydrożnych) objętych ochroną prawną lub projektowanych do objęcia ochroną prawną, w tym położonych w granicach OChK.

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

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

Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

5. W całym obszarze plan ustala 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 ustala orientacyjne zasięgi maksymalnych stref bezpieczeństwa w pobliżu czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV w odległości po 5 m na stronę od skrajnego przewodu. Plan dopuszcza lokalizację 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 VII
Ogólne warunki i zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 23. 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 o ile nie kolidują z ustalonymi planem terenami komunikacji kołowej (w szczególności z jezdnią) lub obiektami infrastruktury technicznej oraz nie stanowią obiektów uciążliwych tj. zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych.

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.

§ 24. 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, 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 VIII
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

§ 25. 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

§ 26. 1**.** Plan ustala, że teren objęty planem i przeznaczony do zabudowy docelowo zostanie wyposażony w sieć kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się lokalne rozwiązania 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 szczegółowych 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

§ 27. 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 stanowi zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (tereny komunikacji).

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

§ 28. 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 a docelowo - GPZ Brzeziny;
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 lub 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

§ 29. 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

§ 30. 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

§ 31. 1. Plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających 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 IX
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

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 OS** plan ustala:

1) Teren obiektów sakralnych - Kościół Mariawitów – obiekt pod ochroną konserwatorską (wpisany do ewidencji zabytków) obowiązują rygory ochronne zawarte w **§** 20 ust. 2.
2) Ustala się, by wszelkie prace w/w obiektach odbywały się pod nadzorem osoby z uprawnieniami konserwatorskimi.
3) Istniejący cmentarz pod ochroną konserwatorską – wszelkie prace polegające na adaptacji, remontach i przebudowie obiektów i urządzeń na terenie cmentarza wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ustala się obowiązek zachowania walorów kulturowych i środowiska przyrodniczego poprzez:
   a) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
   b) zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia,
   c) zakaz podziału na działki budowlane,
   d) Obowiązek utrzymania formy cmentarza jako zabytkowego całościowego założeniem przestrzennego w oparciu o projekt zagospodarowania cmentarza podlegający uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 UK/MN/ZP** plan ustala:

1) lokalizację usług kultury,
2) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych obiektów z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela lub zarządcy;
3) plan dopuszcza realizację nowej zabudowy na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami oraz po uzgodnieniu projektu podziału z WKZ,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału oraz po uzgodnieniu projektu podziału z WKZ,
   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 30 m, przy zachowaniu minimalnej wielkości wydzielonych działek – 1500 $m^{2.}$

2. Dla obiektów kubaturowych plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy zachowaniu poniższych zasad:
   a) nachylenie połaci dachu 35-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci ,
   b) jednolita kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce.

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,5 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni działki, zaś dla fragmentu terenu oznaczonego odpowiednim symbolem na rysunku planu – 80 % ,z zakazem realizacji nowej zabudowy.

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenie o którym mowa w ust. 1 plan ustala:

1) pomieszczenia gospodarcze, socjalne (w tym mieszkanie) wbudowane w bryłę budynku lub w postaci budynku dobudowanego do obiektu usług z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy jak dla budynku usług,
2) obiekty i urządzenia sportowe ziemne,
3) place zabaw,
4) zieleń urządzoną.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3 MN/RM (U), 4 MN/RM (U), 6 MN/RM (U), 7 MN/RM (U), 8 MN/RM (U), 12 MN/RM (U), 5 MN/RM (U)** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej i usługowej.
2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej i zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   d) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   e) 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,
   f) 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,
      - 18 m dla zabudowy bliźniaczej,
      - 30 m dla zabudowy zagrodowej,
      - 30 m dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 1 500 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej – 2 000 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy bliźniaczej – 1 500 m^2.

g) 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 zabudowy:
   a) budynki mieszkalne – do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
   b) budynki gospodarcze, 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 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 1,5 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

1) 60 % - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt. 3),
2) 50 % - na terenach zabudowy zagrodowej, z zastrzeżeniem pkt. 3),
3) nie mniejszą niż 80 % z zakazem lokalizacji nowej zabudowy dla fragmentu terenów 3 MN/RM(U), 4 MN/RM (U) i 15 MN/RM (U) oznaczonych odpowiednimi symbolami na rysunku planu.

6. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

1) usługi nieuciążliwe o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przy zachowaniu gabarytów budynku mieszkalnego oraz innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 MN/U (U)** plan ustala:

1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i usługowej.
2) realizację nowej zabudowy usługowej w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela 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 25 m.
d) minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy – 2 000 m^2;
e) 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. W stosunku do zabudowy usługowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala następujące wymagania:
1) usługi nieuciążliwe z wykluczeniem produkcji,
2) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
3) maksymalna rzędna kalenicy nie może przekraczać wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
4) nachylenie połaci dachu 35-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub wielospadowe np. naczółkowe,
5) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce – np. odcienie brązu,
6) 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. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
1) 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,

5. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9 ML(N)**, plan ustala:
1) adaptację, rozbudowę oraz modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, siedliskowej i usługowej.
2) realizację nowej zabudowy służącej rekreacji (letniskowej) wolnostojącej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi 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 nie powinny być mniejsze niż 20 m, przy zachowaniu minimalnej wielkości nowo wydzielonych działek – 1 000 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) do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe, maksymalna rzędna kalenicy – 8,0 m ppt.,
   b) nachylenie połaci dachu 35-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci,
   1. jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów.

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,5 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną w obrębie każdej działki - 80 %.

5. Dla zabudowy letniskowej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala budynki garażowe o powierzchni zabudowy - do 35 m^2 i maksymalnej rzędnej kalenicy do 6,0 m ppt, maksymalnej rzędnej okapu – 3,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych, na rysunku planu symbolami: **10 MN/RM (R), 11 MN/RM (R), 13 MN/RM (R), 14 MN/RM (R), 16 MN/RM (R)** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej i usługowej.
2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi 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,
      - 18 m dla zabudowy bliźniaczej,
      - 30 m dla zabudowy zagrodowej,
      - 30 m dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 2 000 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej – 2 000 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy bliźniaczej – 1 500 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 – do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów;
   b) budynki gospodarcze, 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 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 1,5 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

1) 60 % - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt. 3)
2) 50 % - na terenach zabudowy zagrodowej, z zastrzeżeniem pkt. 3),
3) nie mniejszą niż 80 % z zakazem lokalizacji nowej zabudowy dla fragmentu terenu 16 MN/MR (R) oznaczonego odpowiednim symbolem na rysunku planu.

5. Dla zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

1) budynki garażowe o powierzchni zabudowy - do 35 m^2 i maksymalnej rzędnej kalenicy dachu - 6,0 m ppt.

6. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala usługi nieuciążliwe o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przy zachowaniu gabarytów budynku mieszkalnego oraz innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **17 RM (N), 18 RM (N),** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
2) realizację nowej zabudowy 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 szczegółowymi 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 nie powinny być mniejsze niż 30 m, przy minimalnej wielkość wydzielonych działek – 2 000 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 oraz mieszkaniowo-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 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
b) budynki gospodarcze i 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 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 1,5 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
1) 70 % - na terenach zabudowy zagrodowej, z zastrzeżeniem pkt 2),
2) nie mniejszą niż 80 % z zakazem lokalizacji nowej zabudowy dla fragmentu terenu 17 RM(N) oznaczonego odpowiednim symbolem na rysunku planu.

5. Plan ustala jako przeznaczenie dopuszczalne usługi nieuciążliwe o powierzchni użytkowej nie większej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przy zachowaniu gabarytów budynku mieszkalnego oraz innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19 ZL,** plan ustala:
1) tereny leśne,
2) zakaz zabudowy,
3) zakaz podziału na działki budowlane,
4) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dojść pieszych i dojazdów do terenów sąsiednich.

Rozdział X
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 40. 1. W terenach położonych w obrębie linii rozgraniczających drogi 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 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 zapewniają drogi i ulice określone planem (lokalne oraz inne - o funkcji dojazdowej) przylegające do poszczególnych terenów, działek; ulice (położone w granicach terenów lub do nich styczne) będące drogami (ulicami) publicznymi lub wewnętrznymi, dojściami lub dojazdami, o ile ustalenia niniejszego planu, zawarte w ustaleniach szczegółowych do komunikacji nie stanowią inaczej.

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

Symbol na planie	Nazwa drogi, odcinek	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających (w metrach)	Przekrój drogi – minimalna szer. jezdni [m]
20 KD_L	droga (ulica) gminna	L	12	6,0
21 KD_L	droga (ulica) gminna	L	12	6,0
22 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
23 KD_W	ulica wewnętrzna		10	4,5
24 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
25 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
26 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
27 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
28 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
29 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
30 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
31 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
32 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, nie mniejsze jednak niż 5,0 m x 5,0 m. 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 nie wyznaczonych w planie na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę a realizowanych w miarę potrzeb plan ustala:

1) dla dróg publicznych i wewnętrznych klasy “L” – lokalnych -szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 12,0 m,
2) dla dróg wewnętrznych dojazdowych – 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:

1) uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania lub trudne warunki terenowe,
2) 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 ich rozwoju w nawiązaniu do potrzeb i możliwości układu drogowego.

Rozdział XI
Przepisy końcowe

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

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

§ 44. 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