Opublikowano w Dzienniku Urzędowym
Województwa Łódzkiego z dnia 11 marca 2006 r.
nr 77 poz. 656

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

P R Z E C Ł A 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/221/05
RADY GMINY BRZEZINY
z dnia 28 grudnia 2005 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi **Przecław**

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/77/2003 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 Przecław.

2. Granice obszaru planu określono uchwałą Nr VIII/77/2003 Rady Gminy Brzeziny z dnia 27.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy obejmującego fragment wsi Przecław.

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 infrastruktury 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny, obejmujący fragment wsi Przecław - 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 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 zabudowę usługową;
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 ustaleniach planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie lokalnych sposobów zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy wynikających z polityki przestrzennej gminy na obszarze fragmentu wsi Przecław w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze zrównoważonego rozwoju obszaru.

§ 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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 i krajobrazu 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 obsługi komunikacyjnej 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) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
4) linie zabudowy obowiązujące,
5) granice docelowego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu 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 składowej.

2. Dopuszcza 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 (na jednej działce).

5. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/U i MN/U/RM dopuszcza się w przypadku istniejących na dzień uchwalenia planu działek o szerokości mniejszej niż 20,0 m – lokalizację budynku 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. W te-renach 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 dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

7. Ustala się zakaz realizacji obiektów uciążliwych z wyjątkiem ustalonych lub dopuszczonych planem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji kołowej (jednak z wyłączeniem stacji paliw płynnych oraz baz transportu ciężkiego), obiektów inżynierskich, dróg i obiektów służących ochronie środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów produkcyjno-usługowych (przy zachowaniu wymogów zawartych w **§** 10 ust. 1 planu) 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). Ustala się zasadę, iż ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie przedsięwzięć na środowisko i zdrowie ludzi winno ograniczyć się do granic terenu, do którego realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny.

8. Dopuszcza się realizację usług w terenach oznaczonych symbolem MN/U jedynie jako nieuciążliwych, 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 wyższego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej).

9. Ustala się w tych terenach zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 200 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 1,8 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. Dopuszcza się ogrodzenia pełne o charakterze ekranów akustycznych od strony drogi krajowej, na działkach bezpośrednio do tej drogi przyległych.

12. 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.

13. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla obsługi projekto-wanych 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, nieuciążliwych usług i zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową, lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U/RM,
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwych usług wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczo-garażowymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzyszącą, lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U.
3) 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_G - drogi (ulice) główne,
   b) KD_Z - drogi (ulice) zbiorcze,
   c) KD_W - drogi (ulice) wewnętrzne o funkcji dojazdowej.

Rozdział V
Ustalenia ogólne z zakresu ochrony środowiska, przyrody i 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 obiektów wymienionych w **§** 8 ust. 7 oraz przedsięwzięć realizowanych w terenach oznaczonych w planie symbolami MN/U/RM, 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.
2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
3) emisji do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
4) wprowadzania 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) zabudowy budynkami w obrębie obszarów lasów (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).

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

1) tereny MN/U 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 szczególnymi.

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,
4) 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.

5. Na terenach zmeliorowanych plan ustala obowiązek dokonania, przed realizacją zabudowy, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń.

6. Plan ustala maksymalne strefy bezpieczeństwa w pobliżu czynnych napowietrznych linii 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.

§ 11. 1. Ustala się dla 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 i modernizacji inwestycji ustalonych lub dopuszczonych planem (w szczególności dotyczących infrastruktury technicznej) 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 niekorzystnych zmian warunków wodnych w rejonach źródliskowych i wododziałowych;
4) nakaz utrzymania i ochrony oczek wodnych i bagien towarzyszących ekosystemom łąkowym.

Rozdział VI
Ogólne warunki i zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 12. 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 w przypadkach, gdy ich obecna lokalizacja nie spełnia warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy - o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi (w szczególności dotyczącymi warunków technicznych, jakim winny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), inwestycja nie koliduje z ustalonymi planem terenami komunikacji kołowej lub obiektami infrastruktury technicznej oraz – realizowany obiekt nie stanowi obiektu uciążliwego tj. zaliczanego do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska 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.

§ 13. 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 VII
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

§ 14. 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.

O d p r o w a d z e n i e ś c i e k ó w i u n i e s z k o d l i w i a n i e o d p a d ó w

§ 15. 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.

2. Plan ustala, że odprowadzenie ścieków realizowane będzie wariantowo poprzez budowę nowych układów sieciowych i przepompowni ścieków (na trasie sieci kanalizacyjnej), 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

§ 16. 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

§ 17. 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 z planowanego 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 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 słupowych i wbudowanych w obiekty kubaturowe stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu.

Z a o p a t r z e n i e w c i e p ł o

§ 18. 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

§ 19. 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) budowę sieci w liniach rozgraniczających 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

§ 20. 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 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

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN/U** plan ustala: realizację nowej mieszkaniowej i 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, jednak z zakazem realizacji zjazdów publicznych na poszczególne nieruchomości bezpośrednio z drogi krajowej;
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, jednak z zakazem

realizacji zjazdów publicznych na poszczególne nieruchomości bezpośrednio z drogi krajowej;

c) minimalna szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 40 m dla zabudowy wolnostojącej oraz – 20,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
d) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 1 000 m^2,
e) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 2 000 m^2,
f) 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 wymagania i zasady kształtowania zabudowy:

1) usługi i obiekty usługowo-produkcyjne nieuciążliwe,
2) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
3) wysokość budynków usługowych i mieszkalnych - o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 9,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
4) budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe – 1 kondygnacja 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,
5) 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,
6) nachylenie połaci dachu 30-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci,
7) jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów z zastosowaniem barw stonowanych – np. odcienie brązu,
8) kolorystyka elewacji z zastosowaniem barw stonowanych o jasnych odcieniach – np. odcienie bieli, rozbielone odcienie ugru.

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

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 MN/U/MR** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej i usługowej.
   a) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej i zagrodowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości: podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami, przy czym ustala się zakaz realizacji publicznych zjazdów na poszczególne nieruchomości bezpośrednio z drogi krajowej;
   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 ni :
      - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
      - 30 m dla zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej,

- 40 m dla zabudowy usług,
- minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1 000 m^2;
- minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej oraz usługowej i mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – 2 000 m^2;
- minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy bliźniaczej – 750 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 usługowe – do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 9,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów;
   b) dachów budynki gospodarczo-garażowe i gospodarcze – 1 kondygnacja, 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;
   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 30-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe,
   e) jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów z zastosowaniem barw stonowanych – np. odcienie brązu,
   f) kolorystyka elewacji z zastosowaniem barw stonowanych o jasnych odcieniach– np. odcienie bieli, rozbielone odcienie ugru.

3. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

1) 60 % - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) 50 % - na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej.

5. Dla terenu jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

1) usługi oraz obiekty produkcyjno-usługowe o gabarytach i nie przekraczających gabarytów budynku mieszkalnego.

Rozdział IX
Zasady obsługi komunikacyjnej, modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 23 1. W terenach położonych 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 obszaru gminy zapewniają drogi i ulice określone niniejszym planem (zbiorcze, lokalne, dojazdowe) 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.

4. Lokalizacja nowej zabudowy a także zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów na cele usług użyteczności publicznej w terenach przyległych do dróg publicznych wymaga ustalenia zjazdu z drogi publicznej na warunkach zarządcy tej drogi.

5. Plan ustala zakaz zjazdów publicznych bezpośrednio z drogi krajowej nr 72, realizacja indywidualnych zjazdów z tej drogi do istniejącej zabudowy – na warunkach zarządcy drogi.

§ 24. 1. Plan ustala dla poszczególnych klas dróg (ulic) oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD_G , KD_Z, 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]
3 KD_Z	droga powiatowa	Z	20	7,0
4 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
5 KD_G	droga krajowa nr 72 – poszerzenie pasa drogowego	G	jak na rysunku planu	

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 wewnętrznych dojazdowych – szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 10,0 m,
2) dla ciągów pieszo – jezdnych minimalną szerokość – 5,0 m,
3) dla układu komunikacyjnego projektowanego planem ustala się obowiązek sporządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, branżowego projektu drogowego, a w przypadku włączeń do komunikacyjnego układu podstawowego dróg publicznych ponad lokalnych konieczne jest uzyskanie zgody zarządcy drogi.

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

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

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

§ 27. 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