Opublikowano w Dzienniku Urzędowym
Województwa Łódzkiego z dnia 27 marca 2006 r.
nr 98 poz. 790

WÓJT GMINY BRZEZINY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY BRZEZINY

MIEJSCOWOŚĆ SYBERIA

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/222/05
RADY GMINY BRZEZINY
z dnia 28 grudnia 2005 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części Gminy Brzeziny – fragment wsi **Syberia**

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/86/2003 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 Syberia.

2. Granice obszaru planu określono uchwałą Nr VIII/86/2003 Rady Gminy Brzeziny z dnia 27.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy obejmującego fragment wsi Syberia.

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 Syberia – 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 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
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 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) produkcji i usługach – rozumie się przez to działalność gospodarczą produkcyjno-usługową i produkcję dóbr materialnych;
11) 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.
12) 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;
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 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.

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 (ze szczególnym uwzględnieniem walorów krajobrazowych) na obszarze fragmentu wsi Syberia 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, 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 układu komunikacyjnego.

§ 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) linie zabudowy nieprzekraczalne,
4) linie zabudowy obowiązujące,
5) granice docelowego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
6) granice Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
7) granice strefy ochrony układu ruralistycznego obejmującego zasadnicze elementy rozplanowania układu przestrzennego wsi w krajobrazie

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;
2) W sytuacji wyczerpania warunków określonych w par. 7 ust.1 pkt 1 linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;
3) Linie zabudowy – określono na rysunku planu (o ile było to możliwe) zwymiarowaniem;

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.

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 U/MN ustala się nie więcej niż 20 miejsc noclegowych w jednym obiekcie (na jednej działce).

5. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/RM, MN lub 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.

6. Dla terenów zabudowy oznaczonych symbolami RM/MN, RM lub MN dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych przy granicy działek, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

7. Ustala się, o ile inne ustalenia 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 nakaz realizacji obiektów jako nieuciążliwych, 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, ustalonych planem obiektów produkcyjno-usługowych i usługowych oraz 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. Dopuszcza się realizację usług w terenach, o dla których plan ustala lub dopuszcza zagospodarowanie na cele usług 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).

10. W terenach oznaczonych symbolem U/MN dopuszczone planem obiekty mieszkalne winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku usług (stanowiąc nie więcej niż 50 % jego powierzchni użytkowej, zaś powierzchnia terenu związana z budynkiem lub pomieszczeniami mieszkalnymi (nie licząc zabudowy) nie powinna przekraczać 300 m^2 w obrębie każdej działki lub wolnostojące przy zachowaniu gabarytów budynku usług oraz innych zasad zabudowy działki, a w szczególności zachowania wskaźnika terenów biologiczne czynnych w powierzchni każdej działki. Ustala się w tych terenach zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 250 m^2.

11. W terenach oznaczonych symbolem MN dopuszczone przepisami odrębnymi usługi winny być realizowane jako nieuciążliwe, wbudowane w budynki mieszkalne. Usługi winny stanowić nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, zaś powierzchnia terenu związana z tymi usługami nie powinna przekraczać 100 m^2 w obrębie każdej działki, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych.

Ustala się w tych terenach zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 100 m^2.

12. Ustala się w całym obszarze objętym planem zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 300 m^2.

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

14. 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.

15. 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. Dopuszcza się wznoszenie ogrodzeń pełnych jako ogrodzeń terenów oznaczonych symbolem P/U lub U o ile jest to uzasadnione technologią przedsięwzięć realizowanych w tych terenach.

16. Ustala się, iż zagospodarowanie dróg publicznych winno uwzględniać walory krajobrazowe obszaru a zwłaszcza ekspozycję w krajobrazie dolin lokalnych cieków.

17. 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 gospodarczo-garażowymi, 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/RM;
2) tereny zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzysząca, lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczo-garażowymi 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;
4) tereny produkcyjno-usługowe (w tym produkcji, usług) wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również

zielenią towarzysząca, lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;

5) tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi 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 U/MN;
6) tereny usług nieuciążliwych wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi 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 U;
7) 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_Z - drogi (ulice) zbiorcze
   b) KD_L - drogi (ulice) lokalne
   c) KD_D - drogi (ulice) dojazdowe
   d) 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 walorów krajobrazu kulturowego plan wyznacza strefę ochrony układu ruralistycznego obejmującego zasadnicze elementy rozplanowania układu przestrzennego w krajobrazie.

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

3. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, pkt. 1, plan ustala:

1) zakaz zmiany istniejącego układu ulic; każde nowe przebicie komunikacyjne w strefie, ingerujące 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,
3) plan dopuszcza realizację obiektów w strefie o parametrach wysokościowych innych niż określono, po uzyskaniu każdorazowo uzgodnienia z WKZ na etapie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniu robót budowlanych,
4) ochronę i ekspozycję istniejących wewnętrznych i zewnętrznych dla układu wsi, pozytywnych dominant wysokościowych,
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) na terenach strefy, o której mowa w ust. 1, pkt. 1 ustala się zakaz lokalizacji masztów

telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych – tj. przekraczających 1,5 m^2 powierzchni.

Rozdział VI

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

§ 11. 1. Dla terenów położonych **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 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 rolna, 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 nieuciążliwa działalnością usługową i przetwórczą;
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 szczególnych,
   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.

3. Wyjątkowo dopuszcza się lokalizację w strefie N innych funkcji niż zagospodarowanie rolnicze, zgodnie z przepisami szczególnymi;

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

4. W obrębie strefy 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 być biologicznie czynna,
4) powierzchnia wygrodzona indywidualnej nieruchomości nie powinna przekraczać 0,5 ha.
5) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej wydzielonych 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,

8. W strefie R ustala się nakaz:

1) ograniczenia 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, chyba, że przepisy szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej,
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, energietycznych 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 i działalności produkcyjnej w formach nie powodujących uciążliwości wykraczającej poza granicę nieruchomości.

§ 12. 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 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 infrastruktury technicznej i innych obiektów wymienionych w § 8 ust. 8, 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 sieci 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 docelowego OCHK.

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

1) tereny MN/RM, MN, RM 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 szczególnymi.

5. 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) ochrony dolin rzecznych poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy w dolinach rzek i naturalnych cieków wodnych.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

Rozdział VII
Ogólne warunki i zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 13. 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.

§ 14. 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

§ 15. 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

§ 16. 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 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 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.

Odprowadzenie wód opadowych

§ 17. 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).

Elektroenergetyka

§ 18. 1. Plan ustala że podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną dla 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 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 transformatorowych słupowych i wbudowanych w obiekty kubaturowe - bez konieczności zmiany planu.

Zaopatrzenie w ciepło

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

Zaopatrzenie w gaz

§ 20. 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 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

§ 21. 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

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 MN/RM (R), 3 MN/RM (R), 6 MN/RM (R), 7 MN/RM (R), 9 MN/RM (R), 13 MN/RM (R), 14 MN/RM (R), 17 MN/RM (R), 18 MN/RM (R), 19 MN/RM (R), 20 MN/RM(R), 21 MN/RM (R)** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej i usługowej.
2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i zagrodowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami 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,
      - 30 m dla zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz mieszkaniowo-usługowej – 1 500 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej – 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 rysunki 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 4,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów;
   b) budynki gospodarcze i garażowo-gospodarcze – 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) w terenach oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu – 80 %, z zakazem lokalizacji nowej zabudowy.

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

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 U/MN (R)** plan ustala:
1) lokalizację usług społecznych, w tym oświaty lub opieki społecznej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych obiektów,
3) zasad i warunków podziału nieruchomości:
   d) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi 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 nie powinny być mniejsze niż:
      - 25 m
      - minimalna 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. Dla realizacji obiektów kubaturowych plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) Linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) budynki mieszkalne, zabudowa mieszkaniowo – usługowa lub usługowa nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy zachowaniu zasad, jak niżej:
   a) kąt nachylenia połaci dachu 35-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci,
   b) jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów- np. odcienie brązu,
   c) kolorystyka elewacji – np. odcienie bieli, rozbielone odcienie ugru.

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 2,2 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki.

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

1) pomieszczenia gospodarcze (socjalne) wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące o maksymalna rzędna kalenicy dachu – 8,0 m, maksymalnej rzędnej okapu dachu- 4,5 m z zachowaniem stromych dachów;
2) nachylenia połaci dachu 35-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci
3) obiekty i urządzenia sportowe ziemne i kubaturowe,
4) place zabaw,
5) zieleń urządzoną.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 U/MN (R),** plan ustala adaptację istniejących obiektów o funkcji usługowej lub mieszkaniowej i budowy nowych obiektów usług.

2. Plan ustala realizację obiektów kubaturowych na następujących zasadach kształtowania zabudowy:

1) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) zasad i warunków podziału nieruchomości:
   g) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   h) 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,
   i) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy założeniu, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż:
      - 25 m
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 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 %.

3) budynki usługowe i mieszkaniowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy zachowaniu:
   a) kąt nachylenia połaci dachu 35-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci,
   b) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce – np. odcienie brązu,
   c) stonowana kolorystyka elewacji – np. odcienie bieli, rozbielone odcienie ugru.

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

4. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki.

5. Minimalna wielkość działek 1000 m^2, z zachowaniem minimalnej szerokości frontu działki – 25 m.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **8 U (R)** plan ustala adaptację istniejących obiektów usług i budowy nowych obiektów usług.

2. Plan ustala dla realizacji obiektów kubaturowych następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) linia zabudowy – jak na rysunku planu,
4) zasad i warunków podziału nieruchomości:
   j) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   k) 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,
   l) 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:
      - 25 m,
      - minimalna wielkość wydzielonych działek – 1000 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) budynki nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy zachowaniu zasad, jak niżej:
   a) kąt nachylenia połaci dachu 35-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci,
   b) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce –np. odcienie brązu,
   c) stonowana kolorystyka elewacji – np. odcienie bieli , rozbielone odcienie ugru.

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

4. Powierzchnia biologicznie – minimum niż 50 % powierzchni działki.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10 MN (N),** plan ustala:

1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej,
2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej 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 zabudowy mieszkaniowej nie powinny być mniejsze niż:
      - 20 m,
      - minimalna 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 – 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 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.
3) nachylenie połaci dachu 35-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe,
4) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce –np. odcienie brązu,
5) stonowana kolorystyka elewacji – np. odcienie bieli, rozbielone odcienie ugru.

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

4. Plan ustala powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70 % powierzchni działki.

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

1) usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego - do 30 % jego powierzchni użytkowej, przy zachowaniu gabarytów budynku mieszkalnego.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11 RM (N), 12 RM (N), 15 RM(N), 16 RM (N),** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, gospodarczej,
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 dla zabudowy mieszkaniowej nie powinny być mniejsze niż :
- 30 m,
- minimalna wielkość wydzielonych działek – 2 000 m^2;

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
1) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) 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,
3) budynki gospodarczo-garażowe i gospodarcze – 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;
4) nachylenie połaci dachu 35-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub 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 1,5 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) w terenach oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu – 80 % z zakazem lokalizacji nowej zabudowy.

§ 28 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4 P/U(R)** plan ustala:
1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy gospodarczej i usługowej i produkcyjno-usługowej oraz produkcyjnej.
2) realizację nowej zabudowy usługowej i produkcyjno-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) minimalna szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 40 m,
d) minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy – 2 000 m^2;

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

1) budynki usługowe i produkcyjno-usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji oraz 9,0 m ppt., a budynki produkcyjne nie mogą przekraczać wysokości 1 kondygnacji oraz 9,0 m ppt. przy maksimum nachylenia połaci dachu – 40^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci nad nie mniej niż 50 % pow. rzutu budynku; dopuszcza się nad pozostałą powierzchnią – dopuszcza się dachy płaskie,
2) jednolita kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce.
3) grodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
4) Plan ustala realizację obiektów usługowych, produkcyjno-usługowych i produkcyjnych wolnostojących, o ewentualnej uciążliwości (w rozumieniu przepisów odrębnych) nie wykraczającej poza granice działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
5) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

Rozdział X
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 29 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 obszaru gminy zapewniają drogi i ulice określone niniejszym planem (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.

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

Symbol na planie	Nazwa drogi, odcinek	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających (w metrach)	Przekrój drogi – minimalna szer. jezdni [m]
22 KD_L	droga (ulica) gminna	L	12	6,0
23 KD_L	droga (ulica) gminna	L	12	6,0
24 KD_D	droga (ulica) gminna	D	10	5,0
25 KD_D	droga (ulica) gminna	D	10	5,0
26 KD_D	droga (ulica) gminna	D	10	5,0
27 KD_D	droga(ulica) gminna	D	10	5,0
28 KD_D	droga (ulica) gminna	D	10	5,0
29 KD_D	droga (ulica) gminna	D	10	5,0
30 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
31 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
32 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5

33 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
34 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
35 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
36 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
37 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.

5. 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 publicznych i wewnętrznych dojazdowych "D" – szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 10,0 m,
3) dla ciągów pieszo – jezdnych minimalną szerokość – 6,0 m,

6. 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.

7. 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

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

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

§ 33. 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