Opublikowano w Dzienniku Urzędowym
Województwa Łódzkiego z dnia 27 marca 2006 r.
nr 98 poz. 791

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

T W O R Z Y J A N K I

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/223/05
RADY GMINY BRZEZINY
z dnia 28 grudnia 2005 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi **Tworzyjanki**

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/69/2003 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 Tworzyjanki.

2. Granica obszaru planu określa uchwała Nr VIII/69/2003 Rady Gminy Brzeziny z dnia 27.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy obejmującego fragment wsi Tworzyjanki.

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 Tworzyjanki – w granicach, o których mowa w **§** 1. ust.2. niniejszej uchwały, stanowiący przepis gminny;
2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2 000;
3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach, o których mowa w **§** 1. ust. 2. niniejszej uchwały, przedstawionych symbolicznie na rysunku planu jako granica obszaru objętego planem;
4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru jw. o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami i cyframi);
5) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia(funkcji), które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
6) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć określone planem rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe lub

towarzyszą mu, a ich realizacja nie spowoduje braku możliwości realizacji zagospodarowania terenu i zabudowy na cele przeznaczenia podstawowego;

7) 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;
8) obiektach rozbudowywanych – należy przez to rozumieć obiekty istniejące, w których w skutek inwestycji powiększa się ich powierzchnię lub kubaturę;
9) zabudowie mieszkaniowo – usługowej – należy przez to rozumieć tereny, w których plan ustala zabudowę mieszkaniową lub zagrodową i dopuszcza lub ustala usługi;
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;
13) położenie w strefie eksponowania zespołów przestrzennych w krajobrazie - należy przez to rozumieć warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu związane ze znaczącą pozycją terenu w krajobrazie kulturowym objętym ochroną prawną;
14) położenie w obszarze o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych - należy przez to rozumieć warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu związane z ścisłym wpływem zagospodarowania na funkcje ekologiczne obszaru pełniącego znaczącą funkcję ekologiczną w systemie kształtowania terenów objętych prawnymi formami ochrony przyrody.

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 Tworzyjanki - w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze zrównoważonego rozwoju obszaru.

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

§ 5. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz inne ustalenia planu, w tym – zilustrowane w formie graficznej na rysunku planu;
2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczące:
   a) zasad ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego, w tym sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie;
   b) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy;
3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
4) zasady 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
4) linie zabudowy obowiązujące,
5) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
6) granice stanowiska archeologicznego,
7) obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską (poprzez wpisanie do rejestru zabytków lub objęcie ewidencją konserwatorską),
8) granice strefy eksponowania zespołów przestrzennych w krajobrazie,
9) granice obszarów o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych..

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 roz-graniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania należy identy-fikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;
2) linie zabudowy – określono na rysunku planu (o ile było to możliwe) zwymiarowaniem;
3) w terenach, dla których plan ustala obowiązującą linię zabudowy – linia ta jest linią obowiązującą dla budynków mieszkalnych a nieprzekraczalną dla budynków pozostałych.

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

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

2. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w postaci zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/ML/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.

4. Ustala się, o ile inne ustalenia nie stanowią inaczej, zakaz lokalizowania budynków i budowli 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;

5. Ustala się, że realizacja wszelkich przedsięwzięć ustalonych lub dopuszczonych planem możliwa jest pod warunkiem, że są one nieuciążliwe, z wyjątkiem ustalonych lub dopuszczonych planem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji kołowej (jednak z wyłączeniem stacji paliw płynnych oraz baz transportu ciężkiego), obiektów inżynierskich, dróg i obiektów służących ochronie środowiska i zdrowia ludzi pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego oraz zachowania co najmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki (nie dotyczy inwestycji liniowych).

6. Dopuszcza się realizację usług w terenach, o dla których plan ustala lub dopuszcza zagospodarowanie na cele usług jedynie jako nieuciążliwych. Usługi te mogą stanowić obsługę mieszkalnictwa, mogą być związane z: ochroną zdrowia, kulturą, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, sportem, turystyką, rekreacją oraz obsługą gospodarki rolnej i leśnej z zachowaniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek w wysokości nie mniejszej niż 70 % (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie określają innego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej). Ustala się w tych terenach zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 150 m^2.

7. W terenach oznaczonych symbolem UT/ZP 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.

8. W terenach oznaczonych symbolem MN dopuszczone przepisami odrębnymi usługi winny być realizowane jako nieuciążliwe, wbudowane w budynki mieszkalne lub do nich dobudowane, przy zachowaniu gabarytów budynku mieszkalnego. Powierzchnia użytkowa usług winny stanowić nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, zaś powierzchnia terenu związana z tymi usługami nie powinna

przekraczać 300 m^2 w obrębie każdej działki, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych.

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

10. 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.

11. 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.

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

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

Rozdział IV
Przeznaczenie terenów

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

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi i garażowymi, dojazdami 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garazowymi 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/ML/RM;
3) tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej, usług turystyki i zieleni parkowej wraz z niezbędnymi budynkami garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem ML/UT/ZP;
4) tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej wraz z niezbędnymi budynkami garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem ML;
5) tereny usług turystyki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkania dla właściciela (zarządcy) obiektu, zieleni parkowej wraz z niezbędnymi budynkami garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również lokalnymi

sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem UT/ZP;

6) tereny zieleni leśnej (zgodnie z określeniem lasu zawartym w przepisach odrębnych) wraz z dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
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 komunikacyjne, drogi wewnętrznych; przeznaczeniem dopuszczonym terenów komunikacji jest przeprowadzenie sieci i realizacja urządzeń infrastruktury technicznej. Drogi oznaczone zostały na rysunku planu symbolami literowymi:
   a) KD_L - drogi (ulice) lokalne
   b) KD_D - drogi (ulice) dojazdowe
   c) 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:

1) obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską (poprzez wpisanie do rejestru zabytków lub objęcie ewidencją konserwatorską),
2) strefy eksponowania zespołów przestrzennych w krajobrazie,
3) obszary o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

2. Dokładne granice obszarów i stref oraz obiektów wymienionych w ust. 1 określono na rysunku planu.

3. Ochroną konserwatorską objęto:

1) park wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 502 z dnia 16 czerwca 1978r.,
2) park w Tworzyjankach objęty ewidencją konserwatorską wraz z usytuowaną w nim drewnianą willą wpisaną do rejestru zabytków.

4. W granicach parku, o których mowa w ust. 3, pkt. 1, plan ustala:

1) adaptację założenia parkowego, z obowiązkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego zieleni parkowej komponowanej,
2) możliwość realizacji inwestycji w zakresie urządzenia ww. założenia parkowego we wsi Tworzyjanki wyłącznie w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, określający rewaloryzację całego założenia i zakres prac pielęgnacyjne – porządkowych dla całego założenia,
3) przed podjęciem wszelkich działań inwestycyjnych, w tym rewaloryzacyjnych – obowiązek uzgodnienia projektów rewaloryzacji parków, o których mowa w pkt. 2 z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (WKZ)
4) ochronę istniejącego drzewostanu, z obowiązkiem uzgadniania z WKZ planowanych wycinek drzew i komponowanych grup krzewów,

5. W granicach parku, o których mowa w ust. 3, pkt. 2, plan ustala:

1) adaptację założenia parkowego, z obowiązkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego jako zieleni parkowej komponowanej,
2) możliwość realizacji inwestycji w zakresie urządzenia parku wyłącznie w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, określający rewaloryzację całego założenia,

3) możliwość działań inwestycyjnych w zakresie urządzenia parku, wyłącznie w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, określający zakres prac pielęgnacyjne – porządkowych dla całego założenia,
4) ochronę istniejącego drzewostanu, z obowiązkiem uzgadniania z WKZ planowanych wycinek drzew i komponowanych grup krzewów.

§ 11. 1. Strefą ochrony eksponowania zespołów przestrzennych w krajobrazie objęto teren ekspozycji historycznych zespołów przestrzennych w krajobrazie doliny rzecznej.

2. W granicach strefy , o której mowa w § 11 ust. 1 , plan ustala:
1) zakaz realizacji nowej zabudowy wielkokubaturowej, tj. przekraczającej kubaturę 1600 m^3,
2) zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów przesyłowych telekomunikacyjnych, reklam i drogowskazów wielkoformatowych – tj. o powierzchni przekraczającej 1,5 m^2,
3) możliwość adaptacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, z zakazem jej nadbudowy.

§ 12. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2 MN/ML/RM, 3 MN/ML/RM, 4 MN/ML/RM, 10 KD_L, 14 KD_D, 15 KD_W, 16 KD_W, 17 KD_W, 19 KD_W** położone są w obszarach ochrony ekspozycji – obowiązują zakazy i zalecania wymienione w § 11.

§ 13. 1. W terenach położonych w granicach obszaru o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych oznaczonych na rysunku planu ustala się:
1) zakaz realizacji obiektów wielkokubaturowych – tj. przekraczających kubaturę 2 400 m^3, masztów telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych – tj. o powierzchni większej niż 1,5 m^2,
2) obowiązek zachowania środowiskowych walorów krajobrazu kulturowego oraz zachowania szaty roślinnej, w tym przydrożnej, śródpolnej i łąkowej,
3) obowiązek realizacji nowych inwestycji kubaturowych z uwzględnieniem regionalnych wzorców architektury min. przez stosowanie dachów spadzistych o kątach nachylenia połaci stosowanych w tradycyjnej architekturze oraz - przez zastosowanie tradycyjnych, lokalnych materiałów wykończeniowych, kolorystyka elewacji w ciepłych barwach

§ 14. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 MN/RM, 2 MN/ML/RM, 3 MN/ML/RM, 4 MN/ML/RM, 6 UT/ZP, 7 UT/ZP, 10 KD_L, 11 KD_L, 12 KD_L, 15 KD_W, 17 KD_W, 18 KD_W, 19 KD_W, 16 KD_W, 17 KD_W, 19 KD_W** położone są w obszarach o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych – obowiązują zakazy i zalecenia wymienione w § 13.

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

1. W celu ochrony zabytków archeologicznych plan wyznacza granice stref ochrony konserwatorskiej tych zabytków w postaci:
   1) granic stanowisk archeologicznych,
   2) granic strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

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

2. Granice stref ochrony stanowisk archeologicznych, wymienione w ust. 1, pkt.

2 określono na rysunku planu.

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

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

5. W przypadku stwierdzenia znaleziska archeologicznego w terenie położonym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu (w tym zalesienia) wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 16. Fragmenty terenów **3 MN/ML/RM, 6 UT/ZP, 8 ML/UT/ZP, 15 KD_W** położone są w obszarze stanowisk archeologicznych. Roboty ziemne podlegają rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym w przepisach odrębnych oraz w § 15. ust. 3 ni-niejszej uchwały.

§ 17. Fragmenty terenów **2 MN/ML/RM, 3 MN/ML/RM, 4 MN/ML/RM, 5 UT/ZP, 6 UT/ZP, 7 UT/ZP, 8 ML/UT/ZP, 10 KD_L, 11 KD_L, 12 KD_L, 14 KD_D, 15 KD_W, 16 KD_W, 17 KD_W, 19 KD_W,** położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Roboty ziemne podlegają rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym w przepisach odrębnych oraz w § 15. ust. 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 18. 1.W celu ochrony zabytków plan ustala ochronę:

1) obiektów architektonicznych objętych prawną ochroną konserwatorską,
2) obiektów architektonicznych objętych ewidencją konserwatorską,
3) obiektów architektonicznych o udokumentowanych wartościach zabytkowych.

2. Plan obejmuje pełną prawną ochroną konserwatorską obiekt architektoniczny (wpisany do rejestru WKZ) – willa drewniana nr 14 w Tworzyjankach –wpisana do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 599 z dnia 28 lipca 1883 r.

3. Wszelkie prace w budynku, wymienionym w ust.2, podlegają uzgodnieniu WKZ, na etapie wydawania decyzji administracyjnych (w tym pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót) w zakresie:

1) rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu zakazu przekształceń zdecydowanie zmieniających formę kubaturową i gabaryty budynku,
2) remontu i przebudowy - z obowiązkiem uzgodnienia z Woj. Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian w zewnętrznej i wewnętrznej strukturze budynków (np. remonty wymagające zgłoszenia – jak: wymiana okien, prace remontowe przy elewacjach i dachu, kolorystyka wykończenia elewacji, itp.),
3) wszelkich zmian sposobu użytkowania.

4. Plan obejmuje ochroną konserwatorską następujące obiekty architektoniczne (objęte ewidencją konserwatorską):

1) willa nr 11,
2) stajnia z powozownią nr 4,
3) willa nr 7a.

5. Wszelkie prace w budynkach, wymienionych w ust.4, podlegają uzgodnieniu WKZ, na etapie wydawania decyzji administracyjnych (w tym pozwolenia na budowę lub zgłoszenia) w zakresie:

1) rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu zakazu przekształceń zdecydowanie zmieniających architekturę obiektu, w tym detal architektoniczny,
2) remontu i przebudowy - z obowiązkiem uzgodnienia z Woj. Konserwatorem Zabytków, wszelkich zmian w zewnętrznej i wewnętrznej strukturze budynków (dotyczy to np. wymiana okien, prace remontowe przy elewacjach i dachu, kolorystyka wykończenia elewacji, itp.),
3) wszelkich zmian sposobu użytkowania.

Rozdział VI

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

§ 19. 1. Ustala się dla całego obszaru objętego planem jako położonego w docelowym **Obszarze Chronionego Krajobrazu** (zwanym 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 innych niż nieuciążliwe – w zakresie określonym przez § 8. ust.5 niniejszej uchwały, 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 a przede wszystkim - w terenach przyrodniczo cennych (lasach, zadrzewieniach śródpolnych i przydrożnych).

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

1) tereny MN/RM, MN/ML/RM, ML oraz ML/UT/ZP oraz UT/ZP 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 lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.
4) ochrony dolin rzecznych poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy w dolinach rzek i naturalnych cieków.

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 gospo-darki leśnej zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi 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

§ 20. 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) oraz inwestycja nie koliduje z ustalonymi planem terenami komunikacji kołowej lub obiektami infrastruktury technicznej oraz – realizowany obiekt nie jest uciążliwy, tj. nie jest zaliczany do przedsięwzięć 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.

§ 21. 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 dróg (ulic) 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

Z a o p a t r z e n i e w w o d ę

§ 22. 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

§ 23. 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 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

§ 24. 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

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

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

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

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

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

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

Z a o p a t r z e n i e w c i e p ł o

§ 26. 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

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

1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej średniego ciśnienia,
2) wskazuje się budowę sieci w liniach rozgraniczających 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

§ 28. 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

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN/RM** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej i usługowej.
2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i 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 zachowaniu, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej nie powinny być mniejsze niż:
   - 20 m dla zabudowy jednorodzinnej,
   - 30 m dla zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej,
   - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 1 500 m^2;
   - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej – 2 000 m^2;

2. Plan ustala następujące zasady 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 garażowo-gospodarcze, 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 kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów – np. odcienie brązu,
   f) 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
2) 50 % - na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej.

5. Dla zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

1) usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego - do 30 % powierzchni użytkowej tego budynku, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

6. Dla zabudowy zagrodowej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

1) usługi nieuciążliwe, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 UT/ZP** plan ustala:

2. Usługi turystyki i zieleni parkowej (park zabytkowy). Obowiązek rewaloryzacji zabytkowego założenia parkowego w oparciu o opracowany projekt rewaloryzacji parku podlegający uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Wszelkie prace polegające na adaptacji, remontach i modernizacji obiektów i urządzeń oraz zagospodarowaniu zieleni wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Plan ustala obowiązek likwidacji, w ramach prac rewaloryzacyjnych, współczesnych obiektów dysharmonizujących z zabytkowym zespołem przestrzennym.

5. Zakaz podziału na działki budowlane.

6. W stosunku do zabudowy usług turystyki ustala się następujące wymagania i zasady kształtowania zabudowy:

1) realizacja zabudowy z zachowaniem historycznej kompozycji zieleni,
2) zabudowa winna nie kolidować z istniejącym drzewostanem i winna nawiązywać do obiektów o cechach historycznych, maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji (w tym druga kondygnacja – poddasze użytkowe) – maksymalna rzędna kalenicy dachu – 8,5 m ppt.;
3) spadek dachów o kącie nachylenia przeciwległych 30-45°, przy zachowaniu równego kąta nachylenia przeciwległych połaci dachu
4) do wykończenia elewacji i budowy ogrodzeń stosować materiały naturalne, tradycyjnie używane w okolicznej zabudowie – tynki, drewno, dachówkę ceramiczną, a w szczególności lokalny kamień;
5) zachowanie minimum 90 % powierzchni terenu w formie powierzchni biologicznie czynnej;
6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 UT/ZP** plan ustala:

2. Usługi turystyki z dopuszczeniem budynku mieszkalnego lub mieszkania dla właściciela (zarządcy) obiektu, zieleń parkowa. Obowiązek rewaloryzacji zabytkowego założenia parkowego (w granicach parku objętego ewidencją konserwatorską- jak na rysunku planu) - w oparciu o opracowany projekt rewaloryzacji parku podlegający ugodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Wszelkie prace polegające na adaptacji, remontach i przebudowie obiektu wpisanego do rejestru zabytków i urządzeń na terenie parku wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Plan ustala obowiązek likwidacji, w ramach prac rewaloryzacyjnych, współczesnych obiektów dysharmonizujących z zabytkowym założeniem.

5. Zakaz podziału na działki budowlane.

6. W stosunku do zabudowy usług turystyki, ustala się następujące wymagania i zasady kształtowania zabudowy:

1) realizacja zabudowy z zachowaniem historycznej kompozycji zieleni,
2) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
3) zabudowa winna nie kolidować z istniejącym drzewostanem i winna nawiązywać do obiektów o cechach historycznych, maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji (w tym druga kondygnacja – poddasze użytkowe) – maksymalna rzędna kalenicy dachu – 9,0 m ppt.;
4) spadek dachów o kącie nachylenia przeciwległych 30-45°, przy zachowaniu równego kąta nachylenia przeciwległych połaci dachu,
5) do wykończenia elewacji i budowy ogrodzeń stosować materiały naturalne, tradycyjnie używane w okolicznej zabudowie – tynki, drewno, dachówkę ceramiczną, a w szczególności lokalny kamień;
6) zachowanie minimum 90 % powierzchni działki w formie powierzchni biologicznie czynnej;
7) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **7 UT/ZP** plan ustala:

2. Usługi turystyki z dopuszczeniem budynku mieszkalnego lub mieszkania dla właściciela (zarządcy) obiektu, zieleni parkowej. Wszelkie prace polegające na adaptacji,

remontach i modernizacji obiektów objętych ewidencją konserwatorską wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Plan ustala obowiązek, w ramach prac rewaloryzacyjnych, likwidacji współczesnych obiektów dysharmonizujących z zabytkowym założeniem.

4. Zakaz podziału na działki budowlane.

5. W stosunku do zabudowy usług turystyki ustala się następujące wymagania i zasady kształtowania zabudowy:

1) realizacja zabudowy z zachowaniem historycznej kompozycji zieleni,
2) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
3) zabudowa winna nie kolidować z istniejącym drzewostanem i winna nawiązywać do obiektów o cechach historycznych, maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji (w tym druga kondygnacja – poddasze użytkowe) – maksymalna rzędna kalenicy dachu – 9,0 m ppt.;
4) spadek dachów o kącie nachylenia przeciwległych 30-45°, przy zachowaniu równego kąta nachylenia przeciwległych połaci dachu,
5) do wykończenia elewacji i budowy ogrodzeń stosować materiały naturalne, tradycyjnie używane w okolicznej zabudowie - tynki, drewno, dachówkę ceramiczną, a w szczególności lokalny kamień;
6) zachowanie minimum 90 % powierzchni działki w formie powierzchni biologicznie czynnej;
7) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8 ML/UT/ ZP** plan ustala:

2. Tereny zabudowy letniskowej (z dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), usług turystyki wraz z zielenią parkową.

3. Obowiązek rewaloryzacji istniejącej zieleni w oparciu o opracowany projekt zagospodarowania parku podlegający uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Wszelkie prace polegające na adaptacji, remontach i modernizacji obiektów i urządzeń na terenie parku wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Plan ustala obowiązek likwidacji, w ramach prac rewaloryzacyjnych, współczesnych obiektów dysharmonizujących z zabytkowym założeniem.

6. Dla zabudowy letniskowej plan ustala realizację zabudowy letniskowej jako 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 letniskowej nie powinny być mniejsze niż 30 m, przy minimalnej wielkości wydzielonych działek – 1 500 m^2.

6. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy letniskowej:

1) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) maksymalna wysokość nowej zabudowy a do dwóch kondygnacji (w tym druga kondygnacja – poddasze użytkowe) – maksymalna rzędna kalenicy dachu – 9,0 m ppt., maksymalna rzędna gzymsu lub okapu – 4,5 m;

3) spadek dachów o kącie nachylenia przeciwległych 30-45°, przy zachowaniu równego kąta nachylenia przeciwległych połaci dachu,
4) do wykończenia elewacji i budowy ogrodzeń stosować materiały naturalne, tradycyjnie używane w okolicznej zabudowie – tynki, drewno, dachówkę ceramiczną, a w szczególności lokalny kamień;
5) Zachowanie minimum 90 % powierzchni działki w formie powierzchni biologicznie czynnej.

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

8. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala pomieszczenia gospodarcze oraz garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub do niego dobudowane.

9. W stosunku do zabudowy usług turystyki, ustala się następujące wymagania i zasady kształtowania zabudowy:

1) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) maksymalna wysokość nowej zabudowy do dwóch kondygnacji (w tym druga kondygnacja – poddasze użytkowe) – maksymalna rzędna kalenicy dachu – 9,0 m ppt., maksymalna rzędna gzymsu lub okapu – 4,5 m;
3) spadek dachów o kącie nachylenia przeciwległych 30-45°, przy zachowaniu równego kąta nachylenia przeciwległych połaci dachu,
4) do wykończenia elewacji i budowy ogrodzeń stosować materiały naturalne, tradycyjnie używane w okolicznej zabudowie – tynki, drewno, dachówkę ceramiczną, a w szczególności lokalny kamień;
5) zachowanie minimum 70 % powierzchni działki w formie powierzchni biologicznie czynnej;

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9 ZL** plan ustala:

1) Tereny leśne objęte zakazem zabudowy budynkami,
2) Zakaz podziału na działki budowlane,
3) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń gospodarki wodnej, dojazdów, dojść pieszych i szlaków turystycznych.

Rozdział X

Zasady obsługi komunikacyjnej, modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 35 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 komunikacyjnej – dostępność komunikacyjną do terenów i działek obszaru objętego planem 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.

§ 36. 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]
10 KD_L	droga (ulica) gminna i powiatowa	L	12	6,0
11 KD_L	droga (ulica) powiatowa	L	12	6,0
12 KD_L	droga (ulica) gminna	L	12	6,0
13 KD_W	ulica wewnętrzna		10	4,5
14 KD_D	ulica (ulica) gminna	D	10	5,0
15 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
16 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
17 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
18 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
19 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. 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

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

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

§ 39. 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