Opublikowano w Dzienniku Urzędowym
Województwa Łódzkiego nr 38, poz. 343
z dnia 20 lutego 2007 r.

W Ó J T G M I N Y
B R Z E Z I N Y

MIEJSCOWY PLAN CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY

M I E J S C O W O Ś Ć
H E L E N Ó W

Organ sporządzający plan .....

Jednostka projektowa:

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

Projektant: mgr inż. arch. Ewa Murawska

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

Brzeziny 2004 – 2006 r.

UCHWAŁA NR XXXVI/272/06
RADY GMINY BRZEZINY
z dnia 14 września 2006 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części gminy Brzeziny – fragment wsi **Helenów**

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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 74, Nr 1591) 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. 117 z 2003r.z późniejszymi zmianami)oraz w wykonaniu uchwały nr VIII/73/2003 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 Helenów.

2. Granice obszaru planu, określono uchwałą Nr VIII/73/2003 Rady Gminy Brzeziny z dnia 27.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy obejmującego fragment wsi Helenów.

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 niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Brzeziny, stanowiący przepis gminny;
2) rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – należy przez to rozumieć ilustrację graficzną ustaleń planu sporządzoną na mapie w skali 1: 2 000;
3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar, w granicach, o których mowa w § 1.ust.2 niniejszej uchwały, przedstawionych symbolicznie na rysunku planu;
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 każdej działce w 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 jednorodzinną lub zagrodową i dopuszcza zabudowę usługową;
8) obiektach przebudowywanych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym budynki, w których przeprowadza się inwestycje w ramach istniejącego obiektu, w tym – w istniejącej bryle budynku;
9) obiektach rozbudowywanych – należy przez to rozumieć obiekty istniejące, w których w skutek inwestycji powiększa się ich powierzchnię lub kubaturę;
10) usługach – rozumie się przez to:
    a) usługi związane z produkcją, obrotem i wymianą dóbr materialnych; w szczególności są to usługi związane z zaopatrzeniem i obsługą mieszkańców, podmiotów gospodarczych i innych użytkowników przestrzeni ;
    b) pozostałe usługi nie związane z produkcją, obrotem i wymianą dóbr materialnych, w szczególności są to usługi społeczne.
11) nieuciążliwych przedsięwzięciach (np. inwestycjach i usługach) – rozumie się przez to przedsięwzięcia, które nie są zaliczane do tych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), w stosunku do których sporządzenie stosownego raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe, przedsięwzięcia nieuciążliwe nie mogą także powodować obniżenia wartości użytkowych nieruchomości sąsiednich, w tym terenów dróg i ulic powodowanych w szczególności przez przekraczające obowiązujące normy: hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie. Przedsięwzięcia te nie mogą powodować zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody w sposób przekraczający obowiązujące normy określone w przepisach odrębnych 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 i tworzące krajobraz kulturowy a także dobra kultury współczesnej;
13) linia zabudowy obowiązująca – należy przez to rozumieć linię, w której powinna być zlokalizowana ściana frontowa budynku w co najmniej 75 % jej powierzchni, bez przekraczania w kierunku linii rozgraniczających teren komunikacji (wymóg ten nie dotyczy takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, werandy, ganki , tarasy i schody zewnętrzne wraz z podestami);
14) linia zabudowy nieprzekraczalna – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających teren komunikacji ścianą frontową budynku o przeznaczeniu odpowiadającym przeznaczeniu podstawowym terenu, zaś w przypadku zabudowy zagrodowej – ścianą frontową budynku mieszkalnego (wymóg ten nie dotyczy takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, werandy, ganki , tarasy i schody zewnętrzne wraz z podestami).

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

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie lokalnych sposobów zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy wynikających z polityki przestrzennej gminy na obszarze fragmentu wsi Helenów 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. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz inne ustalenia planu, w tym linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zilustrowane w formie graficznej na rysunku planu;
2) warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu (ogólne lub ogólne i szczegółowe) dotyczące:
   a) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie;
   b) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabarytów oraz formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy i wskaźników intensywności zabudowy (odnoszących się do powierzchni biologicznie czynnej);
   c) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
3) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego;
5) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
6) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 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 lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
4) linie zabudowy obowiązujące,
5) granice docelowego Obszaru Chronionego Krajobrazu (OCHK),
6) granice terenów o udziale powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80 %, wód z biologiczną obudową zielenią wysoką, bez nowej zabudowy.

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

USTALENIA PLANU

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział II

Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy na rysunku planu

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ustala się identyfikację linii rozgraniczających oraz linii zabudowy w sposób następujący:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodaro wania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału IX niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
   a) punkty identyfikacyjne zwymiarowane na rysunku planu, w stosunku do trwałych naniesień wynikających z treści mapy,
   b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
      1. w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;
2) linie zabudowy określono na rysunku planu i w miarę możliwości zwymiarowano.

Rozdział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabarytów oraz formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy i wskaźników intensywności zabudowy (odnoszących się do powierzchni biologicznie czynnej)

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

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

3. W terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub dopuszczających tę zabudowę ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej, a w terenach MN/U – nie więcej niż jednego budynku usługowego i mieszkalnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego na jednej działce. W terenach tych dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego (2-stanowiskowego) albo garażowego (2-stanowiskowego) na jednej działce.

4. W przypadku realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego (pensjonaty) w terenach MN/U ustala się nie więcej niż 15 miejsc noclegowych w jednym obiekcie na jednej działce.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/RM, MN lub MN/U dopuszcza się w przypadku istniejących na dzień uchwalenia planu działek o szerokości mniejszej niż 20,0 m – lokalizację budynku w odległości od granicy – 3 0 m lub 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działek, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej realizowanej w terenach oznaczonych symbolami MN lub MN/U ustala się lokalizację budynków

bezpośrednio 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 lub prętów metalowych) 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 zakaz realizacji obiektów uciążliwych z wyjątkiem ustalonych lub dopuszczonych planem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji kołowej dróg (ulic) (jednak z wyłączeniem baz transportu ciężkiego), ustalonych lub dopuszczonych planem obiektów w terenach UI, U, MN/U, P/U (przy zachowaniu wymogów zawartych w § 11 ust. 2, obiektów inżynierskich, 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).

9. Dopuszcza się realizację usług w terenach, o dla których plan ustala lub dopuszcza zagospodarowanie na cele usług jedynie jako nieuciążliwych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej lub zabudowie rekreacyjnej, nieuciążliwych usług związanych z ochroną zdrowia, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, turystyką, rekreacją, sportem, i wypoczynkiem oraz gospodarstwami rolniczymi. Ustala się, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, zakaz realizacji usług komercyjnych o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 250 m^2.

10. W terenach oznaczonych symbolem MN/U dopuszczone planem usługi winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego (stanowiąc nie więcej niż 50 % jego powierzchni użytkowej), zaś powierzchnia terenu związana z tymi usługami (nie licząc zabudowy) nie powinna przekraczać 300 m^2 w obrębie każdej działki) lub wolnostojące przy zachowaniu gabarytów budynku mieszkalnego oraz innych zasad zabudowy działki, a w szczególności zachowania wskaźnika terenów biologiczne czynnych w powierzchni każdej działki.

11. W terenach oznaczonych symbolem MN dopuszczone przepisami odrębnymi usługi winny być realizowane jako związane z mieszkalnictwem lub turystyką, wbudowane w budynki mieszkalne lub do nich dobudowane. Usługi winny stanowić nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, zaś powierzchnia terenu związana z tymi usługami (nie licząc zabudowy) 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 komercyjnych o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 100 m^2.

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

13. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem, że maksymalna wysokość ogrodzenia nie przekroczy 1,8 m ponad poziom terenu, o ile inne ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego nie stanowią inaczej, a ogrodzenie będzie ażurowe na co najmniej 3/4 wysokości i umożliwi migrację drobnej fauny.

14. 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 o ile jest to uzasadnione technologią przedsięwzięć realizowanych w tych terenach.

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

16. W obrębie dróg publicznych oraz terenów o udziale powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80 % (oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu) ustala się zakaz realizacji nośników reklamowych o powierzchni większej niż 1,5 m^2 i zakłócających walory krajobrazu. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury realizowanych w formach nawiązujących do historycznie ukształtowanych form architektury o wysokości nie większej niż 1 kondygnacja (wysokość max 4,5 m ponad poziom terenu), o gabarytach nie przekraczających 50 m^3 z zachowaniem warunków bezpieczeństwa ruchu pieszego i kołowego oraz innych ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych.

17. Ustala się nakaz zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla potrzeb usług w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie dla osób niepełnosprawnych.

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

19. W terenach, dla których plan ustala obowiązującą linię zabudowy – linia ta jest linią obowiązującą dla budynków mieszkalnych a nieprzekraczalną dla budynków pozostałych.

20. Plan ustala dla obiektów i terenów usług obowiązek uwzględniania, przy projektowaniu i realizacji inwestycji stosownych przedsięwzięć w zakresie obrony cywilnej.

21. 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.

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 i garażowymi dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową, 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 wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczo-garażowymi i garażowymi dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
3) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzysząca, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U.

4) tereny usług innych wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzysząca, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem UI,
5) tereny produkcyjno-usługowe (przemysłu i usług), produkcji i usług wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzysząca, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem P/U,
6) tereny komunikacji – „K" (w liniach rozgraniczających pas drogowy) z podstawowym przeznaczeniem na cele utrzymania, przebudowy i realizacji dróg (ulic) publicznych stanowiących połączenia komunikacyjne (elementy ciągłego układu komunikacyjnego), a także - dróg wewnętrznych; przeznaczeniem dopuszczonym terenów komunikacji jest przeprowadzenie sieci i realizacja urządzeń infrastruktury technicznej. Drogi oznaczone zostały na rysunku planu symbolami literowymi:
   a) KD_L - drogi (ulice) lokalne
   b) KD_D - drogi (ulice) dojazdowe
   c) KD_W - drogi (ulice) wewnętrzne.

Rozdział V

Ustalenia planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej a także ochrony środowiska i przyrody, granice, zasady i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie , ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i przyrody

§ 10. W obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej objęte ochroną.

§ 11. 1. Ustala się dla docelowego Obszaru Chronionego Krajobrazu (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 szczególnych, za wyjątkiem dróg (ulic) oraz sieci i lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów wymienionych w § 8 ust. 8 oraz przedsięwzięć realizowanych w terenach oznaczonych w planie symbolami U, UI, MN/U, P/U, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, przy zachowaniu zasady, iż ponadnormatywne oddziaływanie przedsięwzięć na środowisko i zdrowie ludzi winno ograniczyć się do granic terenu, do którego realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny (z wyłączeniem dróg i sieci infrastruktury technicznej),
2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
3) emisji do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym przekraczającym obowiązujące normy w tym zakresie,
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) wprowadzania, w obrębie obszarów leśnych, obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych dla gospodarki leśnej urządzeń 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, MN/U, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

5. W całym obszarze plan ustala obowiązek:

1) ogrzewania lokalnego nowych budynków ze źródeł ekologicznie czystych (np. 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.

6. Ustala się, że cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie zwartej zabudowy wsi.

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. Plan ustala maksymalne strefy oddziaływania linii i urządzeń energetycznych (wyznaczone z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych) wysokiego 110 kV napięcia w odległości – 15 m na stronę od skrajnego przewodu, zaś 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 VI

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12. 1. 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.

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

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

Rozdział VII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Z a o p a t r z e n i e w w o d ę

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

2. Jako uzupełnienie zbiorowego zaopatrzenia w wodę plan dopuszcza, przejściowo lub docelowo ujęcia indywidualne i lokalne, wszędzie gdzie brak wodociągów komunalnych grupowych. Plan dopuszcza 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

§ 14. 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, 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 przemysłowych w granicach własnych lokalizacji.

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

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

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

§ 15. 1. Plan ustala:

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

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

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

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

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

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

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

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

Z a o p a t r z e n i e w c i e p ł o

§ 17. 1. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi wymienionymi w § 10 ust. 4.1. lub z wykorzystaniem proekologicznych technologii spalania paliw stałych.

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

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

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

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

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

§ 19. 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 parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabarytów i formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy i szczegółowych wskaźników intensywności zabudowy oraz szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 MN, 3 MN,** plan ustala:

1) adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej;
2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz mieszkaniowo-usługowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału nieruchomości po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału,
   c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek – 1 000 m^2 oraz

zachowaniu zasady, iż minimalna szerokość krótszego boku wydzielonych działek dla nie powinny być mniejsze niż 20 m;

d) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w § 20. ust. 1 pkt. 2 c) o nie więcej niż 15 %

e) w przypadku istniejących działek nie spełniających powyższych minimalnych normatywów powierzchniowych dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości z zachowaniem minimalnej wielkości działek jw.

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,
   a) budynki gospodarczo-garażowe i 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,
   b) nachylenie połaci dachu 30-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci,
   c) jednolita kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce.

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,5 m.

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

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan usługi nieuciążliwe realizowane zgodnie z zasadami określonymi powyżej oraz w § 8 ust. 9 i 11 niniejszej uchwały, o powierzchni użytkowej nie większej niż 30 % jego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i wysokości nie przekraczającej gabarytów budynku mieszkalnego.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 P/U** plan ustala

1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;
2) realizację nowej zabudowy produkcyjno-usługowej (przemysłu i usług), usługowej i produkcyjnej 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 minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek – 2 000 m^2 oraz zachowaniu zasady, iż szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż 40 m;
   d) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w § 21. ust. 1 pkt. 2 c) o nie więcej niż 15 %,
   e) w przypadku istniejących działek nie spełniających powyższych minimalnych normatywów powierzchniowych dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości z zachowaniem minimalnej wielkości działek jw.

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

1) budynki usługowe i usługowo-produkcyjne i nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji, a budynki produkcyjne nie mogą przekraczać wysokości 1 kondygnacji przy zachowaniu następujących zasad:
   - maksimum nachylenia połaci dachu – 40^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy wysokie nad nie mniej niż 50 % powierzchni rzutu budynku,
   - maksymalna rzędna budynku – 10,0 m ppt, maksymalna rzędna okapu lub gzymsu 6,0 m
   - jednolita, stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce.
2) Stosowanie przy grodzeniu frontu działek ogrodzenia ażurowego z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m.
3) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych, na rysunku planu symbolami: **4 MN/RM, 6 MN/RM, 8 MN/RM, 9 MN/RM** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej i usługowej,
2) realizację nowej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej i mieszkaniowo-usługowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   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 jako zasady minimalnych powierzchni i minimalnych szerokości krótszego boku wydzielonych działek, jak niżej:
      - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i mieszkaniowo-usługowej,
      - 15 m dla zabudowy bliźniaczej,
      - 30 m dla zabudowy zagrodowej,
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej – 1 500 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej – 2 000 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy bliźniaczej – 900 m^2.
   d) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w § 22 ust. 1 pkt. 2 c) o nie więcej niż 15 %.

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

1) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
   b) 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;

c) budynki 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;
d) nachylenie połaci dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych 30-45^0, budynków gospodarczych – 25-45^0 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, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,5 m.

4. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
1) 60 % - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem pkt. 3),
2) 50 % - na terenach zabudowy zagrodowej z zastrzeżeniem pkt. 3).
3) nie mniejszą niż 80 % z zakazem lokalizacji nowej zabudowy dla fragmentu terenu 6 MN/RM, 9 MN/RM (U) o granicach oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu.

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala usługi nieuciążliwe realizowane zgodnie z zasadami określonymi powyżej oraz w § 8 ust. 9 niniejszej uchwały, o powierzchni użytkowej nie większej niż 30 % jego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i wysokości nie przekraczającej gabarytów budynku mieszkalnego.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5 MN/U,** plan ustala:
1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i usługowej.
2) realizację nowej zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału terenu działki,
   c) minimalna szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 25 m.
   d) minimalna powierzchnia wydzielonych działek dla zabudowy – 2 000 m^2;
   e) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w § 23 ust. 1 pkt. 2 d) o nie więcej niż 15 %.

2. Plan ustala w stosunku do zabudowy usługowej następujące wymagania:
1) usługi nieuciążliwe z wykluczeniem produkcji,
2) maksymalna wysokość budynków usługowych 8,5 m,
3) nachylenie połaci dachu 35-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci,
4) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce – np. odcienie brązu,
5) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. W stosunku zabudowy mieszkaniowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki mieszkalne jako dobudowane do obiektów usług lub wolnostojące – 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;
2) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce (zharmonizowana z kolorystyką obiektów usług) – np. odcienie brązu,
3) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji (zharmonizowana z kolorystyką obiektów usług) – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m.

5. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni działki, zaś dla terenu o granicach oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu – nie mniej niż 80 % z zakazem lokalizacji nowej zabudowy.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7 UI** plan ustala:

1) adaptację istniejących obiektów usług z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy, wymiany i budowy nowych obiektów usług nieuciążliwych.
2) realizację nowej zabudowy usługowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   f) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   g) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału terenu działki,
   h) minimalna szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 25 m.
   i) minimalna powierzchnia wydzielonych działek dla zabudowy – 2 000 m^2.

2. Plan ustala dla realizacji nowych obiektów kubaturowych na następujących zasadach kształtowania zabudowy:

1) budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji i rzędnej kalenicy – 9,0 m, przy zachowaniu:
   a) nachylenia połaci dachu 30-45^0.
   b) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce – np. odcienie brązu,
   c) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8 m.

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

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 25.1. Plan ustala zasady obsługi w zakresie komunikacji – dostępność komunikacyjną do terenów i działek w obszarze objętym planem zapewniają drogi i ulice określone niniejszym planem (główne, zbiorcze, lokalne, dojazdowe) przylegające do poszczególnych terenów, działek; ulice (położone w granicach terenów lub do nich styczne) będące drogami – ulicami publicznymi lub wewnętrznymi, dojściami lub dojazdami. Dopuszcza się zapewnienie dostępności komunikacyjnej dojazdami i drogami wewnętrznymi (istniejącymi i wskazanymi lub ustalonymi planem), zaś w przypadku braku technicznej możliwości realizacji dróg lub dojazdów wewnętrznych – w sposób określony stosownymi przepisami odrębnymi.

2. W terenach położonych w obrębie linii rozgraniczających drogi (ulicy) dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności parkingów, chodników, 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.

3. W terenach komunikacji dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację ścieżek rowerowych o ile ich realizacja jest technicznie możliwa.

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

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

3. Plan ustala na skrzyżowaniach dróg stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających w zależności od klas krzyżujących się dróg – ulic, zgodnie z warunkami technicznymi, nie mniejsze jednak niż 5,0 m x 5,0 m. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności jako terenu wolnego od zabudowy, nasadzeń roślinnością drzewiastą i krzewiastą oraz realizacji obiektów małej architektury i reklam.

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

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

5. W zakresie obsługi transportu zbiorowego plan ustala utrzymanie istniejących tras komunikacji autobusowych z zaleceniem ich rozwoju w nawiązaniu do potrzeb i możliwości układu drogowego.

Rozdział XII

Przepisy końcowe

§ 27. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na 20 %.

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

§ 29. 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