Opublikowano w Dzienniku Urzędowym
Województwa Łódzkiego nr 39, poz. 346
z dnia 21 lutego 2007 r.

W Ó J T G M I N Y
B R Z E Z I N Y

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO CZĘŚĆI GMINY BRZEZINY

M I E J S C O W O Ś Ć
J A R O S Z 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 – 2006 r.

UCHWAŁA NR XXXVI/273/06
RADY GMINY BRZEZINY
z dnia 14 września 2006 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Brzeziny – fragment wsi **Jaroszki**

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 2003 r. z późniejszymi zmianami)oraz w wykonaniu uchwały nr VIII/79/2003 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 Jaroszki.

2. Granice obszaru planu określono uchwałą Nr VIII/79/2003 Rady Gminy Brzeziny z dnia 27.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy obejmującego fragment wsi Jaroszki.

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: 2000;
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 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 (ze szczególnym uwzględnieniem walorów krajobrazowych) na obszarze fragmentu wsi Jaroszki w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze zrównoważonego rozwoju obszaru.

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

§ 5. 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 Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
6) docelowy obszar Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego (fragment otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich),
7) granice użytku ekologicznego,
8) 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 zagospodarowania 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 (o ile było to możliwe) zwymiarowaniem.

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 produkcyjnej i składowej.

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

3. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/RM i 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 lub w granicy nieruchomości, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

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

5. 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;

6. Ustala się zakaz realizacji obiektów uciążliwych z wyjątkiem ustalonych lub dopuszczonych planem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji kołowej (jednak z wyłączeniem stacji paliw płynnych oraz baz transportu ciężkiego), obiektów inżynierskich,

dróg i obiektów służących ochronie środowiska i zdrowia ludzi 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) oraz obiektów w terenach oznaczonych symbolem UT, MN/U (przy zachowaniu wymogów zawartych w § 12 ust. 3.

7. 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 z zachowaniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek w wysokości nie mniejszej niż 70 % (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie określają wyższego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej). Ustala się zakaz realizacji usług komercyjnych o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 250 m^2.

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

9. 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.

10. 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 % (oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu) nakazuje się stosowanie w przypadku nowo wznoszonych ogrodzeń – ogrodzeń ażurowych z siatki lub prętów metalowych, obsadzonych zielenią.

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

12. 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.

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

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

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

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

17. 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, usług i zieleni parkowej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzyszącą, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U/ZP.
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i zieleni parkowej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MN/RM/ZP.
4) tereny usług wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi, socjalnymi 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 U.
5) teren zieleni chronionej – stanowiącej element systemu przyrodniczego – wskazanej do objęcia ochroną prawną z uwagi na walory i zasoby przyrodnicze oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.
6) tereny wód powierzchniowych, zieleni parkowej usług turystyki wraz z niezbędnymi dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem WS/ZP/UT.
7) tereny zabudowy zagrodowej, wód powierzchniowych (w tym istniejące stawy), zieleni parkowej wraz z niezbędnymi dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i gospodarki wodnej także miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem RM/ WS/ZP.
8) Tereny rolne – oznaczone na rysunku planu symbolem „R”.
9) Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę wraz z niezbędnymi obiektami, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem WZ.
10) 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 III

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. Dla terenów położonych **w obszarze Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich** (PKWŁ) przyjmuje się podział, zgodnie z planem ochrony PKWŁ, podział na strefy, dla których formułuje się odrębne ustalenia ochronne i wskazania dotyczące zagospodarowania:

1) strefa N – obejmująca obszary o dominującej funkcji rolnej, w przewadze niezabudowane lub z rozproszoną zabudową;
2) strefa U – obejmująca obszary istniejącego osadnictwa wiejskiego i podlegająca przekształceniom urbanizacyjnym;

2. W stosunku do terenów położonych w PKWŁ **w obszarach oznaczonych (N)** przyjmuje się, zgodnie z planem ochrony PKWŁ, następujące ustalenia:

1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania;
2) likwidacja zdekapitalizowanych obiektów budowlanych;
3) możliwość odtworzenie obiektów budowlanych związanych z działalnością rolna, w ramach istniejących siedlisk rolniczych;
4) możliwość odtworzenie obiektów budowlanych związanych z pozarolniczą działalnością, w tym rekreacyjnych, pod warunkami:
   a) ograniczenia wzrostu kubatury do 200 % stanu pierwotnego, z wyłączeniem przypadków związanych z działalnością turystyczną i nieuciążliwa działalnością usługową i przetwórczą;
5) dopuszcza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, po spełnieniu następujących warunków:
   a) nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a wielkość nowopowstającego gospodarstwa rolnego spełnia warunki wynikające z przepisów szczególnych,
   b) wygrodzeniu podlega nie więcej niż 20 % powierzchni nieruchomości z wyłączeniem sytuacji związanych ze szczególnym charakterem działalności, wymagającym wygrodzenia terenu;
6) wyklucza się możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej, na warunkach określonych w pkt 5), dla terenów:
   a) w otoczeniu krajobrazowych punktów widokowych,
   b) na dnie i stromych stokach dolin rzecznych,
   c) na terenach podmokłych,
   d) na szczytach wzgórz,
   e) w strefie krawędziowej kulminacji o dużym nachyleniu,
   f) w leśnych enklawach oraz bezpośrednim sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych, o powierzchni powyżej 10 ha,
   g) określonych w planie jako korytarze ekologiczne;

3. Wyjątkowo dopuszcza się, zgodnie z planem ochrony PKWŁ, lokalizację w strefie N innych funkcji niż zagospodarowanie rolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami planu;

1) maksymalnie 50% wygrodzenie działki, jednak nie więcej niż 1 ha,

2) minimum 80 % powierzchni działki biologicznie czynne,

4. W obrębie strefy dopuszcza się, zgodnie z planem ochrony PKWŁ, lokalizację elementów infrastruktury turystycznej, w formie urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych, parkingów itp.

5. W strefie N ustala się nakaz:

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

6. W strefie N ustala się zakaz:

1) budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych (płyt żelazobetonowych) i ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,5 m ppt,, zaleca się stosowanie żywopłotów,
2) lokalizacji obiektów (instalacji) telekomunikacyjnych, sieci energetycznych, energetycznych wysokości przekraczającej 10 m, z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia; zaleca się stosowanie podziemnych sieci kablowych.
3) wprowadzania nowych ogrodzeń w odległości mniejszej niż 50 m od granic kompleksów leśnych większych niż 10 ha.

7. W stosunku do terenów położonych w PKWŁ **w obszarach oznaczonych (U)** przyjmuje się, zgodnie z planem ochrony PKWŁ, następujące ustalenia:

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

8. W strefie U ustala się nakaz, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) ograniczenia zabudowy mieszkaniowej do 8 m, z dopuszczeniem wysokości do 8,5 m w najwyższym punkcie kalenicy przebiegającej nad nie więcej niż 50 % powierzchni rzutu budynku,
2) stosowania spadzistych dachów o kącie nachylenia połaci 35-45^0,
3) budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych (płyt żelazobetonowych) i ogrodzeń o wysokości większej niż 1,5 m ppt., zaleca się stosowanie żywopłotów,
4) stosowania naturalnych materiałów budowlanych,
5) stosowania kolorystyki neutralnej, szczególnie dla dachów, ułatwiającej wtapianie się zabudowy w krajobraz,

9. W sytuacji zmiany lub uchylenia albo wygaśnięcia planu ochrony PKWŁ ustalenia zawarte w **§ 11** niniejszej uchwały i określone jako zgodne z planem ochrony PKWŁ (obowiązującym na dzień uchwalenia niniejszego planu) ulegają wygaśnięciu. W sytuacji takiej obowiązują przepisy odrębne lub ustalenia nowego (zmienionego) planu ochrony PKWŁ.

§ 12. 1. Ustala się dla całego obszaru objętego planem jako położonego w granicach istniejącego oraz 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. Ustala się dla wskazanego planem użytku ekologicznego zachowanie, przy realizacji inwestycji oraz zagospodarowania terenu przepisów odrębnych, w tym prawa miejscowego 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,
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;

3. 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. 6 i 7 oraz przedsięwzięć w terenach oznaczonych w planie symbolami UT, MN/U, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane oraz za wyjątkiem dróg, przy zachowaniu zasady, iż ponad-normatywne oddziaływanie przedsięwzięć na środowisko i zdrowie ludzi winno ogra-niczyć 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 terenów sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako lasy, 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.

4. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi:
1) tereny MN/RM, MN, MN/U, RM jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
2) tereny oznaczone symbolem UZ jako tereny domów opieki.

Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

6. 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.

7. Na terenach zadrzewień sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako lasy plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi i na podstawie stosownego planu urządzeniowego lasu

8. Plan ustala maksymalne strefy oddziaływania linii i urządzeń energetycznych (wyznaczone z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV) w odległości po 5 m na stronę od skrajnego przewodu. Plan dopuszcza lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży po uzyskaniu pozytywnej opinii Zakładu Energetycznego. Wyznaczona strefa przestaje obowiązywać w przypadku przebudowy linii napowietrznej 15 kV i odłączenia oraz zdemontowania linii istniejącej.

Rozdział VII

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się użytkowanie poszczególnych działek w sposób dotychczasowy przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności – pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje ponad

normatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający ww. nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

§ 14. 1. Ustalone i wskazane planem drogi publiczne winny być do czasu ich prawomocnego przejęcia na własność gminy lub innego podmiotu publicznego zarządzającego drogami użytkowane jako tereny dróg niepublicznych z zachowaniem innych ustaleń planu i zasad ich realizacji – jak dla dróg publicznych.

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

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

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

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

2. 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.

Odprowadzenie ścieków i unieszkodliwianie odpadów

§ 16. 1**.** Plan ustala, że teren objęty planem i przeznaczony do zabudowy docelowo zostanie wyposażony w sieć kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się lokalne rozwiązania techniczne w zakresie unieszkodliwiania ścieków.

2. Plan ustala, że odprowadzenie ścieków realizowane będzie wariantowo poprzez budowę nowych układów sieciowych i przepompowni ścieków, 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 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

§ 17. 1. Plan ustala:

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

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

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

1) istniejąca główna stacja zasilająca 110/15 kV, GPZ w Koluszkach a docelowo z planowanego GPZ Brzeziny.
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

§ 19. 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

§ 20. 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

§ 21. 1. Plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

2. Plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział IX

Ustalenia szczegółowe dotyczące 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

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 MN/RM (U), 2 MN/RM (U), 3 MN/RM (U), 4 MN/RM (U), 9 MN/RM (U),** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej i usługowej.
2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału nieruchomości po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału,
   c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu jako zasady minimalnych powierzchni i minimalnych szerokości krótszego boku wydzielonych działek, jak niżej:
      - 20 m dla zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej,
      - 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;
   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 %.
   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 i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy – jak na rysunku planu;
2) pozostałe warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – wg § 11 ust. 7 i 8 niniejszej uchwały;
3) kolorystyka – jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów – np. odcienie brązu; stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

1) 60 % - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) 50 % - na terenach zabudowy zagrodowej.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala usługi nieuciążliwe realizowane zgodnie z zasadami określonymi powyżej oraz w § 8 ust. 6 i 7 niniejszej uchwały, o powierzchni użytkowej nie większej niż 30 % jego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i wysokości nie przekraczającej gabarytów budynku mieszkalnego.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 WS/ZP/UT(U)** plan ustala:
1) tereny otwarte wód powierzchniowych i zieleni pełniące rolę korytarzy ekologicznych,
2) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń gospodarki wodnej,
3) zakaz podziału na działki budowlane, wskazane scalenie nieruchomości.

2. W stosunku do zabudowy na terenie usług turystyki, ustala się następujące wymagania:
1) zabudowa wolnostojąca (pawilonowa), nie kolidująca z istniejącym drzewostanem o wysokości budynków do dwóch kondygnacji – maksymalna rzędna kalenicy – 8,5 m ppt.;
2) dachy o kącie nachylenia połaci 35-45°;
3) zakaz zabudowy istniejącej skarpy;
4) do wykończenia elewacji i budowy ogrodzeń stosować materiały naturalne, tradycyjnie używane w okolicznej zabudowie – tynki, drewno, dachówkę ceramiczną, a w szczególności lokalny naturalny kamień;
5) zachowanie minimum 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej, zaś w terenie o granicach oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu – minimum 80 %, z zakazem lokalizacji nowej zabudowy;
6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych, wskazane ogrodzenia z siatki obsadzone zielenią krzewiastą.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 MN/RM/ZP (U),** plan ustala:
1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej i usługowej.
2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału nieruchomości po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału,
   c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu jako zasady minimalnych powierzchni i minimalnych szerokości krótszego boku wydzielonych działek, jak niżej:
      - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej,
      - 30 m dla zabudowy zagrodowej,
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej – 2 000 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej – 2 000 m^2;

d) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w § 24 ust. 1 pkt. 2 c) o nie więcej niż 15 %.

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy – jak na rysunku planu;
2) pozostałe warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – wg § 11 ust. 7 i 8 niniejszej uchwały;
3) kolorystyka – jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów – np. odcienie brązu; stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

1) 70 % - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem pkt. 3),
2) 70 % - na terenach zabudowy zagrodowej z zastrzeżeniem pkt. 3),
3) 80 % - w terenie o granicach oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu z zakazem lokalizacji nowej zabudowy.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala usługi nieuciążliwe realizowane zgodnie z zasadami określonymi powyżej oraz w § 8 ust. 6 i 7 niniejszej uchwały, o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 % jego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i wysokości nie przekraczającej gabarytów budynku mieszkalnego.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych, na rysunku planu symbolami **7 RM/WS/ZP (N),** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej.
2) realizację nowej zabudowy zagrodowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału nieruchomości po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału,
   c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu jako zasady minimalnych powierzchni wydzielonych działek – 2 000 m^2 i minimalnych szerokości krótszego boku wydzielonych działek – 30 m;
   d) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w § 25 ust. 1 pkt. 2 c) o nie więcej niż 15 %.

3. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy – jak na rysunku planu;
2) pozostałe warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – wg § 11 ust. 5 i 6 niniejszej uchwały;
3) kolorystyka – jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów – np. odcienie brązu; stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

4. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

1) 80 % - na terenach zabudowy zagrodowej z zastrzeżeniem pkt. 2),
2) w o granicach oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu – 80 % z zakazem lokalizacji nowej zabudowy.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8 MN/RM/ZP (U), 13 MN/RM/ZP (U),** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej i usługowej.
2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału nieruchomości po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału,
   c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu jako zasady minimalnych powierzchni i minimalnych szerokości krótszego boku wydzielonych działek, jak niżej:
      - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo- usługowej,
      - 30 m dla zabudowy zagrodowej,
      - minimalna wielkość wydzielonych działek – 2 000 m^2;
   d) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w § 26 ust. 1 pkt. 2 c) o nie więcej niż 15 %.

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy – jak na rysunku planu;
2) pozostałe warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – wg § 11 ust. 7 i 8 niniejszej uchwały;
3) kolorystyka – jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów – np. odcienie brązu; stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

1) 70 % - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem pkt. 3),
2) 70 % - na terenach zabudowy zagrodowej z zastrzeżeniem pkt. 3),
3) w terenie o granicach oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu – 80 % z zakazem lokalizacji nowej zabudowy.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala usługi nieuciążliwe realizowane zgodnie z zasadami określonymi powyżej oraz w § 8 ust. 6 i 7 niniejszej uchwały, o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 % jego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i wysokości nie przekraczającej gabarytów budynku mieszkalnego.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 U (U),** plan ustala:

1) adaptację obiektów kubaturowych z możliwością ich remontu, przebudowy i wymiany oraz realizację nowej zabudowy 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 projektu podziału terenu działki, powierzchnia terenu wydzielana z działki na potrzeby budynku mieszkalnego nie może być większa niż 50 % powierzchni tej działki,

c) minimalna szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 40 m.

d) minimalna wielkość wydzielonych działek budowlanych – 2 000 m^2;

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki usługowe i mieszkalne (realizowane jako budynki jednorodzinne) nie mogą przekraczać wysokości 1 kondygnacji o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 9,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zaleceniu stosowania wysokich dachów (dwuspadowych lub naczółkowych),
2) nachylenia połaci dachu 35-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci.
3) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce – np. odcienie brązu,
4) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

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

4. Plan ustala realizację usług oraz obiektów usługowo-produkcyjnych wolnostojących, nieuciążliwych lub o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki.

5. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki, zaś w terenie o granicach oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu – 80 % z zakazem lokalizacji nowej zabudowy.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11 MN/U/ZP (U),** plan ustala:

1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i usługowej i zieleni.
2) realizację nowej zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela i zieleni 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 – 2 000 m^2;
   e) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w § 28 ust. 1 pkt. 2 d) o nie więcej niż 15 %.

2. Plan ustala w stosunku do zabudowy usługowej, na terenach o których mowa w ust.1 plan ustala następujące wymagania:

1) usługi wolnostojące, z wykluczeniem produkcji, nieuciążliwe,
2) maksymalna wysokość budynków usług - 2 kondygnacje, maksymalna rzędna kalenicy 8,5 m, maksymalna rzędna okapu – 5,0 m;
3) maksimum nachylenia połaci dachu – 45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych polaci,

4) zastosowanie jednolitej kolorystyki dachów – np. odcienie brązu, stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

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

1) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i gospodarczych- 2 kondygnacje użytkowe (druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe), maksymalna rzędna kalenicy 8,5 m, maksymalna rzędna okapu – 5,0 m;
2) nachylenie połaci dachu 35- 45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci,
3) zastosowanie jednolitej kolorystyki dachów – np. odcienie brązu, stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

4. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60 % powierzchni działki zaś w terenie o granicach oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu – 80 % z zakazem lokalizacji nowej zabudowy.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego, na rysunku planu symbolem **12 R (N),** plan ustala:

1) adaptację, remont i przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
2) zakaz nowej zabudowy, z dopuszczeniem odtworzenia istniejącego siedliska zabudowy zagrodowej,
3) zakaz podziału na działki budowlane.

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy, której mowa w § 29. ust. 1 pkt. 1 i 2 oraz - zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy – jak na rysunku planu;
2) pozostałe warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – wg § 11 ust. 5 i 6 niniejszej uchwały;
3) kolorystyka – jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów – np. odcienie brązu; stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną 70 % w obrębie każdej nieruchomości.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **14 ZN**, plan ustala:

1) tereny zieleni i wód powierzchniowych – w tym, projektowany użytek ekologiczny,
2) zakaz podziału na działki,
3) zakaz zabudowy budynkami,
4) zakaz zabudowy, makroniwelacji oraz utwardzania powierzchni terenu.

2. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących gospodarce wodnej a także terenowe obiekty turystyczne z zastrzeżeniem ust. 1.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15 U,** plan ustala:

1) adaptację obiektów kubaturowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany,
2) realizację nowej zabudowy usługowej nieuciążliwej (z wyłączeniem produkcji) z dopuszczeniem budynku mieszkalnego (jednorodzinnego) 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 wstępnego

projektu podziału terenu działki, powierzchnia terenu wydzielana z działki na potrzeby budynku mieszkalnego nie może być większa niż 50 % powierzchni tej działki,

c) minimalna szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 25 m.
d) minimalna wielkość wydzielonych działki dla zabudowy – 1 200 m^2;
e) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w § 31 ust. 1 pkt. 2 d) o nie więcej niż 15 %.

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki usługowe i mieszkalne nie mogą przekraczać 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) nachylenie połaci dachu 35-45^0 o równym kącie nachylenia, przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe
3) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce –np. odcienie brązu,
4) stonowana kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.
5) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16 WZ** plan ustalaadaptację istniejących obiektów z możliwością remontu, modernizacji, rozbudowy, wymiany i budowy nowych,

2. Plan ustala realizację nowych obiektów i instalacji zbiorowego zaopatrzenia w wodę wraz ze strefą ochrony bezpośredniej i obsługą komunalną na następujących zasadach kształtowania zabudowy:

1) budynki i urządzenia nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy zachowaniu następujących zasad:
   a) maksymalny kąt nachylenia połaci dachu – 40^0.
   b) jednolita kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce.

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

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 33. 1. W terenach położonych obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności parkingów, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras, urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

2. W terenach, o których mowa w ust.1, w obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację ścieżek rowerowych o ile ich realizacja jest technicznie możliwa.

3. Plan ustala zasady obsługi w zakresie komunikacji – dostępność komunikacyjną do terenów i działek obszaru gminy zapewniają drogi i ulice określone niniejszym planem (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, o ile ustalenia niniejszego planu, zawarte w ustaleniach szczegółowych do komunikacji nie stanowią inaczej.

§ 34. 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]
17 KD_L	droga (ulica) gminna	L	12	6,0
18 KD_D	droga (ulica) gminna	D	10	5,0
19 KD_D	droga (ulica) gminna	D	10	5,0
20 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
21 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
22 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
23 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
24 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
25 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
26 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
27 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
28 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
29 KD_W	droga wewnętrzna		6	4,5

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

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

4. Dla 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 – 5,0 m.

5. 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

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

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

§ 37. 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