*Opublikowano w Dzienniku Urzędowym*
*Województwa Łódzkiego nr 40, poz. 348*
*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 CZĘŚCI GMINY BRZEZINY**

# M I E J S C O W O Ś Ć
# S Z Y M A N I 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/278/06
RADY GMINY BRZEZINY
z dnia 14 września 2006 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części gminy Brzeziny – fragment wsi **Szymaniszki**

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/87/2003 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 Szymaniszki.

2. Granice obszaru planu określono uchwałą Nr VIII/87/2003 Rady Gminy Brzeziny z dnia 27.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy obejmującego fragment wsi Szymaniszki.

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 zagospodaro-

wania 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) położenie w strefie krajobrazowych powiązań widokowych – należy przez to rozumieć warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu związane z występowaniem powiązań widokowych w krajobrazie kulturowym objętym ochroną prawną;
14) położenie w strefie ochrony układu ruralistycznego obejmującego zasadnicze elementy rozplanowania układu przestrzennego wsi w krajobrazie – należy przez to rozumieć warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu związane z położeniem w historycznym układzie ruralistycznym tworzącym krajobraz kulturowy;
15) 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);
16) 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 Szymaniszki 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 rożnych zasadach zagospodarowania,
3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
4) linie zabudowy obowiązujące,
5) granice Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
6) granice docelowego Obszaru Chronionego Krajobrazu (OCHK),
7) granice istniejącego Obszaru Chronionego Krajobrazu (OCHK),
8) granice strefy krajobrazowych powiązań widokowych,
9) granice strefy ochrony układu ruralistycznego,
10) tereny korytarzy ekologicznych – przejścia dla zwierzyny,
11) 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. W terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub dopuszczających tę zabudowę ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej. W terenach tych dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego (2-stanowiskowego) albo garażowego (2-stanowiskowego) na jednej działce.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/RM, RM oraz MN 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.

5. 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.

6. 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;

7. Ustala się zakaz realizacji obiektów uciążliwych z wyjątkiem ustalonych lub dopuszczonych planem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji kołowej (jednak z wyłączeniem stacji paliw płynnych oraz baz transportu ciężkiego), obiektów inżynierskich, dróg i obiektów służących ochronie środowiska i zdrowia ludzi 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).

8. W terenach, dla których plan dopuszcza zagospodarowanie na cele usług realizacja usług może nastąpić jedynie w postaci nieuciążliwych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej lub zabudowie rekreacyjnej, nieuciążliwych usług związanych z ochroną zdrowia, kulturą, 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, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, zakaz realizacji usług komercyjnych o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 200 $m^2$.

9. 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 $m^2$.

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

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

12. 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) a także – w granicach strefy krajobrazowych powiązań widokowych nakazuje się stosowanie w przypadku nowo wznoszonych ogrodzeń – ogrodzeń ażurowych z siatki lub prętów metalowych, obsadzonych zielenią.

13. Ustala się, iż zagospodarowanie dróg publicznych winno uwzględniać walory krajobrazowe obszaru a zwłaszcza ekspozycję w krajobrazie dolin rzecznych.

14. W obrębie dróg publicznych, w terenach położonych w strefie krajobrazowych powiązań widokowych oraz – w graniach 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.

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

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

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

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

19. 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 garażowymi i gospodarczo-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.
3) tereny usług handlu wraz z niezbędnymi dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzysząca, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem UH,
4) tereny korytarzy ekologicznych – tj. zieleni chronionej przed zainwestowaniem stanowiące tereny przejść dla zwierzyny oznaczone na rysunku planu symbolem PZ,
5) tereny rolne - oznaczone symbolem „R”,
6) tereny leśne (lasów i zalesień) – oznaczone symbolem „ZL”,

7) 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) $KD_Z$ - drogi ( ulice ) zbiorcze,
   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, granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków

**§ 10.** Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W celu ochrony walorów krajobrazu kulturowego plan wyznacza:
1) strefy krajobrazowych powiązań widokowych,
2) strefy ochrony układu ruralistycznego obejmującego zasadnicze elementy rozplanowania układu przestrzennego wsi w krajobrazie.

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

3. W terenach położonych w granicach strefy krajobrazowych powiązań widokowych plan ustala:
1) zakaz realizacji obiektów wielkokubaturowych – tj. o kubaturze przekraczającej 1 600 $m^3$;
2) zakaz nowych nasadzeń wysoką roślinnością,
3) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych (płyt żelazobetonowych), zaleca się stosowanie żywopłotów,
4) zakaz lokalizacji masztów, obiektów (instalacji) telekomunikacyjnych, sieci energetycznych o wysokości przekraczającej 10 m, z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia; zaleca się stosowanie podziemnych sieci kablowych.

4. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej objęte ochroną.

**§ 11.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **7 MN, 10 MN, 12 ZP** położone są w strefie krajobrazowych powiązań widokowych – obowiązują zakazy i zalecenia wymienione w § 10.

**§ 12.** 1. Strefą ochrony układu ruralistycznego objęto zasadnicze elementy rozplanowania układu przestrzennego wsi w krajobrazie.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust.1 plan ustala:
1) zakaz zmiany istniejącego układu ulic; każda nowa droga lub ulica w tej strefie, ingerująca w istniejący układ rozplanowania wsi, w tym także komunikacja wewnętrzna, wymaga każdorazowo uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniu robót budowlanych,
2) zakaz zmiany zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwety układu

wiejskiego; dla zabudowy nowej i przebudowywanej plan wprowadza nieprzekraczalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość do okapu 4,5m, maksymalna wysokość budynku do kalenicy dachu – 8,5m,

3) plan dopuszcza realizację obiektów w strefie o parametrach wysokościowych innych niż określono ust. 2, pkt. 2, po uzyskaniu każdorazowo uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniu robót budowlanych,
4) ochronę i ekspozycję istniejących wewnętrznych i zewnętrznych dla układu wsi, pozytywnych dominant wysokościowych,
5) obowiązek realizacji nowych inwestycji kubaturowych z uwzględnieniem regionalnych wzorców architektury min. przez stosowanie dachów spadzistych o kątach nachylenia połaci stosowanych w tradycyjnej architekturze danej wsi oraz przez zastosowanie tradycyjnych, lokalnych materiałów wykończeniowych, na terenach stref, o których mowa w ust. 1, zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

## Rozdział VI

## Zasady ochrony środowiska i przyrody, w tym zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie; granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody

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

1) strefa N – obejmująca obszary o dominującej funkcji rolnej, w przewadze niezabudowane lub z rozproszoną zabudową;
2) strefa R – obejmująca obszary rozproszonego osadnictwa.

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 rolną, 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, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, lokalizację w strefie N innych funkcji niż zagospodarowanie rolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami planu, przy zachowaniu następujących warunków:
1) maksymalnie 50 % wygrodzenie działki, jednak nie więcej niż 1 ha,
2) minimum 80 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

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 o wysokości przekraczającej 10 m, z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia; zaleca się stosowanie podziemnych sieci kablowych.
3) wprowadzania nowych ogrodzeń w odległości mniejszej niż 50 m od granic kompleksów leśnych większych niż 10 ha.

7. W stosunku do terenów położonych w PKWŁ **w obszarach oznaczonych (R)** przyjmuje się, zgodnie z planem ochrony PKWŁ, następujące ustalenia:
1) powierzchnia działki wynosić powinna minimum 2 000 m$^2$ (z tolerancją 10%, jednak z dopuszczeniem większych tolerancji wynikających z trudnych warunków zainwestowania poszczególnych nieruchomości – jak w ustaleniach szczegółowych),
2) szerokość działki wynosić powinna minimum 30 m, z tolerancją 10 %,
3) powierzchnia utwardzona i zabudowana nie powinna przekraczać 20 % ogólnej powierzchni działki, pozostała część działki winna stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
4) powierzchnia wygrodzona indywidualnej nieruchomości nie powinna przekraczać 0,5 ha.
5) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej wydzielonej przed zatwierdzeniem planu ochrony, na podstawie planów miejscowych uchwalonych po dniu 1 stycznia 1995 r., może być mniejsza niż określono w pkt. 1),
6) wyjątkowo dopuszcza się lokalizowanie w strefie R innych obiektów niż zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa i rekreacyjna, z zachowaniem przynajmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej (określonej w ustaleniach szczegółowych planu) w obrębie każdej działki.

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

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

10. W strefie R dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury turystycznej, w formie urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych, parkingów itp. Dopuszcza się lokalizację usług i działalności produkcyjnej nieuciążliwej.

11. W sytuacji zmiany lub uchylenia albo wygaśnięcia planu ochrony PKWŁ ustalenia zawarte w **§ 13** 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.

**§ 14.** 1. Ustala się dla docelowego i istniejącego 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 uciążliwych, realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem dróg (ulic) oraz sieci infrastruktury technicznej oraz innych obiektów wymienionych w § 8 ust. 7, 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, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) tereny MN/RM, MN i RM jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

5. W całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek:

1) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy oraz inne ekologiczne nośniki energii w tym paliwa stałe z zastosowaniem proekologicznych technologii spalania),
2) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy, z okresowym wywozem w sposób określony przepisami prawa miejscowego dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
3) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łęgowej; obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.

6. Na terenach zadrzewień sklasyfikowanych w ewidencji gruntów ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz prowadzenia gospodarki

leśnej zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi i na podstawie stosownego planu urządzeniowego lasu

7. Plan ustala maksymalne strefy oddziaływania linii i urządzeń energetycznych (wyznaczone z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych napowietrznych linii elektro-energetycznych) wysokiego napięcia 400 kV – w odległości, 90 m, średniego napięcia 15 kV w odległości po 5,0 m na każdą stronę od skrajnego przewodu. Plan dopuszcza lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci energetycznej (właściwego Zakładu Energetycznego). Wyznaczona strefa przestaje obowiązywać w przypadku przebudowy linii napowietrznej 15 kV i odłączenia oraz zdemontowania linii istniejącej.

## Rozdział VII

## Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

**§ 15.** 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.

**§ 16.** 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

### Z a o p a t r z e n i e  w  w o d ę

**§ 17.** 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

**§ 18.** 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

**§ 19.** 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

**§ 20.** 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

**§ 21.** 1. 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

**§ 22.** 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

**§ 23.** 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

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZL (N)** plan ustala:

1) zakaz nowej zabudowy,
2) zakaz podziału na działki budowlane,
3) adaptację, remont istniejącej zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem odtworzenia obiektów zabudowy zagrodowej (znajdujących się na terenach istniejących użytków rolnych),
4) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i dojazdów wewnętrznych.

2. Dla zabudowy, o której mowa w § 24. 1 pkt. 3) plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zachowanie istniejących linii zabudowy w stosunku do dróg publicznych;
2) pozostałe warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – wg § 13 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 – 80 %.

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2 R (N)** plan ustala:
1) adaptację, remont i przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
2) zakaz nowej zabudowy, z dopuszczeniem odtworzenia istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej,
3) zakaz podziału na działki budowlane,
4) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i dojazdów wewnętrznych

2. Dla zabudowy, o której mowa w § 25. 1 pkt. 2) plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) zachowanie istniejących linii zabudowy w stosunku do dróg publicznych;
2) pozostałe warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – wg § 13 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 80 % w obrębie każdej nieruchomości.

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 MN/RM (R)** plan ustala:
1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej i usługowej,
2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej 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 warunku, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek i minimalne powierzchnie działek nie powinny być mniejsze niż:
      - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz mieszkaniowo-usługowej,
      - 15 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
      - 30 m dla zabudowy zagrodowej,
      - minimalna powierzchnia wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz mieszkaniowo-usługowej – 1 500 $m^2$;
      - minimalna powierzchnia wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 900 $m^2$;
      - minimalna powierzchnia 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 § 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 zasady i warunki kształtowania zabudowy – wg § 13 ust. 8 i 9 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.

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

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4 MN, 5 MN, 6 MN, 8 MN, 9 MN** plan ustala:

1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej
2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej 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, zachowaniu warunku, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek i minimalne powierzchnie działek nie powinny być mniejsze niż:
      - 20 m dla zabudowy wolnostojącej oraz mieszkaniowo-usługowej,
      - 15 m dla zabudowy bliźniaczej,
      - minimalna powierzchnia wydzielonych działek – 1 000 $m^2$;

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

1) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów;
   b) budynki garażowe oraz gospodarczo - garażowe – 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 6,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów;

c) nachylenie połaci dachu 35-45$^0$ o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe,
d) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce – np. odcienie brązu,
e) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

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

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

**§ 27.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **7 MN, 10 MN,** plan ustala:
1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej;
2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału nieruchomości po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału,
   c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, zachowaniu warunku, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek i minimalne powierzchnie działek nie powinny być mniejsze niż:
      - 20 m,
      - minimalna powierzchnia wydzielonych działek – 1 000 m$^2$.

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
1) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów;
   b) budynki garażowe i garażowo-gospodarcze – 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 6,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
   c) nachylenie połaci dachu 35-45$^0$ o równym kącie nachylenia, przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe,
   d) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce – np. odcienie brązu,
   e) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

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

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala usługi nieuciążliwe realizowane zgodnie z zasadami określonymi powyżej oraz w § 8 ust. 8 i 9 niniejszej uchwały,

o powierzchni użytkowej nie większej niż 30 % jego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i wysokości nie przekraczającej gabarytów budynku mieszkalnego.

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11 UH** plan ustala:

1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;
2) realizację nowej zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela lub zarządcy usług (wbudowanego w obiekt usług lub dobudowanego do niego) 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) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy czym minimalna szerokości krótszego boku wydzielonych działek winna wynosić 25,0 m, zaś – minimalne powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż – 1 000 $m^2$;

2. Plan ustala następujące wymagania i zasady kształtowania zabudowy:

1) linia zabudowy – jak na rysunku planu,
2) usługi nieuciążliwe wolnostojące
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
   b) nachylenie połaci dachu 35-45$^0$ o równym kącie nachylenia, przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe,
   c) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce – np. odcienie brązu,
   d) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki.

**§ 29.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **12 PZ,** plan ustala:

1) tereny korytarzy ekologicznych – zieleń stanowiąca przejścia dla zwierzyny,
2) zakaz realizacji zabudowy i ogrodzeń,
3) zakaz podziału na działki budowlane,
4) zakaz utwardzania terenu w pasie o minimalnej szerokości 50 m (po 25,0 m licząc od osi terenu wyprowadzonej jako linia prostopadła w stosunku do drogi wojewódzkiej).

2. Plan dopuszcza realizację sieci infrastruktury technicznej.

## Rozdział X

## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

**§ 30.** 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.

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

| Symbol na planie | Nazwa drogi, odcinek | Klasa drogi | Szerokość w liniach rozgraniczających (w metrach) | Przekrój drogi – minimalna szer. jezdni [m] |
|---|---|---|---|---|
| 13 $KD_Z$ | droga (ulica) wojewódzka | Z | 25 | 9,0 |
| 14 $KD_D$ | droga (ulica) gminna | D | 12 | 5,0 |
| 15 $KD_W$ | droga wewnętrzna | | 10 | 4,5 |
| 16 $KD_W$ | droga wewnętrzna | | 10 | 4,5 |
| 17 $KD_W$ | droga wewnętrzna | | 10 | 4,5 |
| 18 $KD_W$ | droga wewnętrzna | | 10 | 4,5 |
| 19 $KD_W$ | droga wewnętrzna | | 10 | 4,5 |
| 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 |

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 – 6,0 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

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

**§ 33.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeziny.

**§ 34.** 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