Opublikowano w Dzienniku Urzędowym
Województwa Łódzkiego nr 259, poz. 2400
z dnia 14 sierpnia 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
A D A M Ó W

TEKST PLANU DO ROZPOWSZECHNIENIA

Organ sporządzający plan .....

Jednostka projektowa:

WIELOBRANŻOWE PRZEDSIĘBIORSTWO
PROJEKTOWO-HANDLOWO-USŁUGOWE
"MUR" Zbigniew Murawski
96-100 SKIERNIEWICE, ul. Prądzyńskiego 13
tel./fax. (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 – 2007 r.

UCHWAŁA NR VIII/57/2007
RADY GMINY BRZEZINY
z dnia 29 czerwca 2007 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny - fragment wsi **Adamów**

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, z późniejszymi zmianami) 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/66/2003 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 Adamów.

2. Granice obszaru planu określone są uchwałą Nr VIII/66/2003 Rady Gminy Brzeziny z dnia 27.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeziny obejmującego część obrębu wsi Adamów i zostały oznaczone odpowiednim symbolem na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 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, obejmujący fragment wsi Adamów – w granicach, o których mowa w **§** 1. ust. 2. niniejszej uchwały 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 każdej działce w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

6) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć określone planem rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe lub towarzyszą mu, a ich realizacja nie spowoduje braku możliwości realizacji zagospodarowania terenu i zabudowy na cele przeznaczenia podstawowego;
7) zabudowie mieszkaniowo – usługowej – należy przez to rozumieć tereny, w których plan ustala zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową i dopuszcza zabudowę usługową;
8) obiektach przebudowywanych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym budynki, w których przeprowadza się inwestycje w ramach istniejącego obiektu, w tym – w istniejącej bryle budynku;
9) obiektach rozbudowywanych – należy przez to rozumieć obiekty istniejące, w których w skutek inwestycji powiększa się ich powierzchnię lub kubaturę;
10) usługach – rozumie się przez to:
   a) usługi związane z produkcją, obrotem i wymianą dóbr materialnych; w szczególności są to usługi związane z zaopatrzeniem i obsługą mieszkańców, podmiotów gospodarczych i innych użytkowników przestrzeni,
   b) pozostałe usługi nie związane z produkcją, obrotem i wymianą dóbr materialnych, w szczególności są to usługi społeczne;
11) nieuciążliwych przedsięwzięciach (np. inwestycjach i usługach) – rozumie się przez to przedsięwzięcia, które nie są zaliczane do tych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), w stosunku do których sporządzenie stosownego raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe, przedsięwzięcia nieuciążliwe nie mogą także powodować obniżenia wartości użytkowych nieruchomości sąsiednich, w tym terenów dróg i ulic powodowanych w szczególności przez przekraczające obowiązujące normy: hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie. Przedsięwzięcia te nie mogą powodować zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody w sposób przekraczający obowiązujące normy określone w przepisach odrębnych poza terenem, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
12) dziedzictwie kulturowym – należy przez to rozumieć obiekty i tereny stanowiące zabytki, historyczne układy ruralistyczne i tworzące krajobraz kulturowy a także dobra kultury współczesnej.
13) 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) 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);
15) linia zabudowy nieprzekraczalna – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających teren komunikacji ścianą frontową budynku o przeznaczeniu odpowiadającym przeznaczeniu podstawowym terenu, zaś w przypadku zabudowy zagrodowej – ścianą frontową budynku mieszkalnego (wymóg ten nie dotyczy takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, werandy, ganki , tarasy i schody zewnętrzne wraz z podestami).

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

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie lokalnych sposobów zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy wynikających z polityki przestrzennej gminy na obszarze fragmentu wsi Adamów ze szczególnym uwzględnieniem walorów krajobrazowych oraz 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 oraz powierzchni zabudowy);
   c) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
3) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego;
5) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
6) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) symbol (cyfrowy i literowy) przeznaczenia poszczególnych terenów,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
4) linie zabudowy obowiązujące,
5) granice docelowego Obszaru Chronionego Krajobrazu (OCHK),
6) granice stanowisk archeologicznych
7) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
8) granice strefy ochrony konserwatorskiej eksponowania w krajobrazie terenu cmentarza ewangelickiego w Adamowie wpisanego do rejestru zabytków,
9) granice strefy krajobrazowych powiązań widokowych,

10) 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 lub przepisów odrębnych 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 X 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;
2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w § 7 ust. 1 pkt 1, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;
3) linie zabudowy – określono na rysunku planu (o ile było to możliwe) wymiarowaniem.

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 oraz powierzchni zabudowy)

§ 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. Linie podziału terenów dla realizacji ważniejszych dróg wewnętrznych zaznaczonych na rysunku planu oraz dopuszczonych planem dróg wewnętrznych i dojazdów należy sprecyzować w procesie realizacji inwestycji lub przebudowy dróg i dojazdów z dopuszczeniem ich przesunięcia, przy zachowaniu przepisów odrębnych, ciągłości układu komunikacyjnego oraz innych ustaleń planu.

4. W zakresie lokalizacji zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem MN i MN/RM w przypadku istniejących na dzień uchwalenia planu działek o szerokości

mniejszej niż 20,0 m – dopuszcza się lokalizację budynków na działce w odległości od granicy działek 3,0 m lub 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działek przy zachowaniu innych ustaleń 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) w odległości mniejszej niż 20,0 m od górnej krawędzi skarpy naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych, przy jednoczesnym zachowaniu zakazu zabudowy i niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych, wąwozów, wydm i lokalnych dolin;

7. Ustala się, że realizacja wszelkich przedsięwzięć ustalonych lub dopuszczonych planem możliwa jest pod warunkiem, że są one nieuciążliwe (z zastrzeżeniem dla usług – § 8 ust. 8), z wyjątkiem ustalonych lub dopuszczonych planem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji kołowej (jednak z wyłączeniem stacji paliw płynnych oraz baz transportu ciężkiego – dla których ustala się zakaz lokalizacji w obszarze objętym planem), 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, dróg i ulic) a także – maksymalnie 30 % procent udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki (nie dotyczy inwestycji liniowych, dróg i ulic) o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej. W terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki – 50 % oraz maksymalnie 30 % procent udziału powierzchni zabudowy w obrębie każdej działki, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej. Do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się także przypadające na daną działkę części ustalonych planem terenów o udziale powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80 %, wód z biologiczną obudową i zielenią wysoką.

8. Realizacja usług w terenach, dla których plan dopuszcza zagospodarowanie na cele usług możliwa jest jedynie jako nieuciążliwych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, zagrodowej, w szczególności – nieuciążliwych usług związanych z ochroną zdrowia, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, turystyką, rekreacją, sportem, i wypoczynkiem oraz rolnictwem z zachowaniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy – jak w par. 8 ust. 7 (o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej).

9. W terenach oznaczonych symbolem MN dopuszczone przepisami odrębnymi usługi winny być realizowane jako nieuciążliwe np. związane z mieszkalnictwem lub turystyką. Usługi winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, stanowić nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej), zaś powierzchnia terenu (nie licząc zabudowy) związana z tymi usługami nie powinna przekraczać 100 m^2 w obrębie każdej działki, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

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

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

12. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń frontowych z betonowych elementów prefabrykowanych z zastrzeżeniem § 8 ust. 13.

13. Dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem, że maksymalna wysokość ogrodzenia nie przekroczy 1,8 m ponad poziom terenu, o ile inne ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego nie stanowią inaczej, a ogrodzenie będzie ażurowe na co najmniej 3/4 wysokości i umożliwi migrację drobnej fauny. Od strony terenów otwartych, w tym terenów rolnych (upraw polowych objętych zakazem zabudowy) lub innych terenów nie przewidzianych do zabudowy w planie, w tym terenów o udziale powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80 % (stanowiących element systemu ekologicznego gminy) nakazuje się stosowanie w przypadku nowo wznoszonych ogrodzeń – ogrodzeń ażurowych z siatki lub prętów metalowych, obsadzonych zielenią.

14. W obrębie terenów dróg publicznych, terenów położonych w granicach strefy krajobrazowych powiązań widokowych oraz terenów o udziale powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80% (oznaczonej stosownym symbolem na rysunku planu) a także w granicach strefy ochrony konserwatorskiej eksponowania w krajobrazie terenu cmentarza ewangelickiego w Adamowie ustala się zakaz realizacji nośników reklamowych i reklam o powierzchni większej niż 1,5 m^2 i zakłócających walory krajobrazu. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury (kiosków, wiat) 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 kubaturze nie przekraczającej 50 m^3 każdy, z zachowaniem warunków bezpieczeństwa ruchu pieszego i kołowego oraz innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

15. Ustala się nakaz zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla potrzeb dopuszczonych planem 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 planem ustala się następujące podstawowe przeznaczenie poszczególnych terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi związanymi z gospodarstwem domowym i rolnym, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami nieuciążliwymi oznaczone na rysunku planu symbolem MN/RM.

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczo-garażowymi i garażowymi dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami nieuciążliwymi oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
3) tereny rolne (w szczególności tereny: upraw polowych, plantacji i sadów, upraw w ramach działów specjalnych produkcji rolnej, łąk, pastwisk i zadrzewień, stawów hodowlanych i obiektów gospodarki wodnej oraz małej retencji wodnej, budowli rolniczych nie będących budynkami) oznaczone na rysunku planu symbolem R.
4) 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) publiczne zbiorcze
   b) KD_D – drogi (ulice) publiczne 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 strefę ochrony konserwatorskiej eksponowania w krajobrazie terenu cmentarza ewangelickiego Adamowie wpisanego do rejestru zabytków (decyzja nr 936 z 10 listopada 1993 r.).

2. Granice strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w par. 10 ust. 1 niniejszej uchwały określono odpowiednim symbolem na rysunku planu. W granicach tych ustala się zakaz zabudowy budynkami.

3. Zachowanie terenów położonych w granicach strefy krajobrazowych powiązań widokowych (zaznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu) jako terenów w przeważającej części otwartych (bez zabudowy) i kształtowania ich zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§** 10 ust**.**4 niniejszej uchwały**.**

4. W terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **9a R, 2MN/RM, 13 KD_D,** położonych w granicach strefy krajobrazowych powiązań widokowych, o której mowa w par. 10 ust.3 niniejszej uchwały plan ustala:
1) zakaz realizacji obiektów wielkokubaturowych tj. o kubaturze przekraczającej 1600 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 i zabudowy o wysokości przekraczającej 10 m, z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia; zaleca się stosowanie podziemnych sieci kablowych.

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

§ 11. W terenach położonych w granicach strefy krajobrazowych powiązań widokowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN/RM** ustala się nakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jako wolnostojącej.

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

1. W celu ochrony zabytków archeologicznych plan wyznacza:

1) granice stanowisk archeologicznych,
2) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

3. Granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wymienione w ust. 1, pkt. 2 określono na rysunku planu.

4. Na terenach działek lub fragmentach działek, które położone są w granicach stanowiska archeologicznego podjęcie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

5. W granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – tj. obszarze leżącym w promieniu 150 m. od stanowiska archeologicznego ustala się, że wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga nadzoru archeologicznego.

6. W przypadku stwierdzenia znaleziska archeologicznego na obszarze strefy ochrony stanowiska archeologicznego, wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 13. Fragmenty terenów **1 MN, 2 MN/RM, 3 MN/RM, 4 MN/RM** położone są w obszarze stanowisk archeologicznych. Roboty ziemne podlegają rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym w przepisach odrębnych oraz w § 12. ust. 4 niniejszej uchwały.

§ 14. Fragmenty terenów: **1 MN, 2 MN/RM**, **4 MN/RM, 5 MN/RM, 6 MN/RM, 7 MN/RM, 9 R, 10 KD_Z, 11 KD_D, 12 KD_D, 13 KD_D** położone są w obszarze ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Roboty ziemne podlegają rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym w przepisach szczególnych oraz w § 12. ust. 5 i 6 niniejszej uchwały.

§ 15. Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :

1. W celu ochrony kubaturowych zabytków plan wyznacza ochronę obiektów architektonicznych o udokumentowanych wartościach zabytkowych,

2. Plan obejmuje ochroną konserwatorską następujące obiekty architektoniczne o wartościach zabytkowych, wskazując je jednocześnie do wpisania do ewidencji zabytków:

1) domy nr: 24, 25, 11, 14.

3. Prace zewnętrzne w budynkach, tj. roboty budowlane wpływające na architekturę obiektów wymienionych w par. 15 ust. 2 podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na etapie wydawania decyzji administracyjnych w zakresie:

1) rozbiórki w określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przypadkach,
2) rozbudowy, przebudowy bryły i zmiany elewacji(w tym kolorystyki) z obowiązkiem

uzgodnienia wszelkich zmian w zewnętrznej strukturze budynków.

4. Plan wprowadza, w budynkach obowiązek stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych stosowanych w istniejącej architekturze o wartościach kulturowych, stosowanie kolorystyki barw ciepłych, kolorystyka elewacji biel, kość słoniowa.

5. Przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń ww. obiektów o wartościach zabytkowych obowiązuje, w określonych przez WKZ przypadkach, wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

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

§ 16. 1. Ustala się dla terenów położonych w granicach docelowego Obszaru Chronionego Krajobrazu (zwanego dalej OCHK) zachowanie, przy realizacji inwestycji oraz zagospodarowania terenu przepisów odrębnych, w tym prawa miejscowego (stosownego rozporządzenia Wojewody) dotyczących zasad użytkowania i zagospodarowania terenów szczególnie chronionych z uwagi na walory i zasoby przyrodnicze. W szczególności ustala się:

1) zakaz usuwania, niszczenia i uszkadzania istniejącego drzewostanu, w szczególności starodrzewu, ciągów zadrzewień śródpolnych i przydrożnych z wyjątkiem robót utrzymaniowych urządzeń melioracji wodnych, budowy, remontów i modernizacji obiektów ustalonych lub dopuszczonych planem (w szczególności dotyczących infrastruktury technicznej i dróg) 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 i melioracyjnych);
5) zakaz dokonywania niekorzystnych zmian warunków wodnych w rejonach źródliskowych i wododziałowych; nakaz utrzymania i ochrony oczek wodnych i bagien towarzyszących ekosystemom łąkowym.

2. W całym obszarze objętym planem zakazuje się:

1) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz obiektów wymienionych w par. 8 ust. 7 i 8, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, przy zachowaniu zasady, iż ponadnormatywne oddziaływanie przedsięwzięć na środowisko i zdrowie ludzi winno ograniczyć się do granic terenu, do którego realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny (z wyłączeniem dróg i sieci infrastruktury technicznej),
2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,

3) 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 gatunków roślin obcych rodzimej florze we wszystkich terenach zieleni urządzonej i izolacyjnej a przede wszystkim w terenach przyrodniczo cennych (lasach, zadrzewieniach śródpolnych i przydrożnych) objętych ochroną prawną lub projektowanych do objęcia ochroną prawną, w tym położonych w granicach docelowego OCHK.

3. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:
1) tereny MN/RM, MN, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

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

7. Na terenach zmeliorowanych plan ustala obowiązek dokonania, przed realizacją zabudowy, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z użytkownikiem (zarządcą) tych urządzeń tj. z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi. O faktycznym wyłączeniu gruntów rolnych zmeliorowanych z produkcji rolniczej należy powiadomić użytkownika (zarządcę) tych urządzeń.

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

§ 17. 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.

§ 18. 1. Ustalone 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, w szczególności szerokości w liniach rozgraniczających – 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

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

2. Plan dopuszcza wszędzie gdzie brak wodociągów komunalnych grupowych – własne źródła wody w terenach korzystających ze źródeł o dobrej jakości wody i wystarczającej wydajności w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

3. Plan dopuszcza przebiegi wodociągów poza liniami rozgraniczającymi ulic i dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla potrzeb obsługi tych wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę.

Odprowadzenie ścieków i unieszkodliwianie odpadów

§ 20. 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 odrębnych albo zbiorniki bezodpływowe z okresowym wywozem specjalistycznym transportem do zlewni przy oczyszczalni ścieków.

3. Ścieki odprowadzane do kanalizacji spełniać muszą warunki obowiązujących w tym zakresie przepisów; ścieki technologiczne muszą być podczyszczane z zanieczyszczeń przemysłowych w granicach własnych lokalizacji.

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

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

§ 21. 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

§ 22. 1. Plan ustala że podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną dla gminy są:

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

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

3. Plan ustala budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, dostosowaną do wzrostu zapotrzebowania na moc, 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 projektowanych 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

§ 23. 1. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi wymienionymi w § 15 ust. 5 pkt. 1). lub z wykorzystaniem proekologicznych technologii spalania paliw stałych.

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

§ 24. 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

§ 25. 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

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 MN** plan ustala:

1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej,
2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz mieszkaniowo-usługowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im dostępności komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału nieruchomości po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału,
   c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek – 1000 m^2 oraz zachowaniu zasady, iż szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:
      - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      - 18 m dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej.
   d) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w par. 26. ust. 1 pkt. 2c) o nie więcej niż 15 %.

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

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
   a) budynki mieszkalne – do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe, rzędna kalenicy nie przekraczająca 8,5 m ppt., rzędna okapu nie przekraczającej wysokości 5,0 m ponad poziom terenu
   b) budynki gospodarczo-garażowe i garażowe – 1 kondygnacja tj. max. rzędna kalenicy 5,5 m ppt,
   c) nachylenie połaci dachu 30- 45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci,
   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, zaś w terenach o granicach oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu minimum – 80 % z zakazem lokalizacji nowej zabudowy.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

1) usługi nieuciążliwe realizowane zgodnie z zasadami określonymi powyżej oraz w § 8, ust. 7, 8 i 9 niniejszej uchwały, przy zachowaniu gabarytów budynku mieszkalnego.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych, na rysunku planu symbolami: **2 MN/RM**, **3 MN/RM, 4 MN/RM, 5 MN/RM, 6 MN/RM, 7 MN/RM, 8 MN/RM,** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej i usługowej.
2) realizację nowej zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im dostępności komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału nieruchomości po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału,
   c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu jako zasady minimalnych powierzchni i minimalnych szerokości krótszego boku wydzielonych działek, jak niżej:
      - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowo-usługowej,
      - 18 m dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej bliźniaczej,
      - 30 m dla zabudowy zagrodowej,
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz mieszkaniowo-usługowej – 1500 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej – 2 000 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 900 m^2

d) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w par. 27.ust. 1 pkt 2c) 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. przy dopuszczeniu w przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi bądź istniejącym zainwestowaniem zmniejszenie ww. powierzchni o nie więcej niż 20 %.

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
   a) budynki mieszkalne – do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 5,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich,
   b) dachów budynki 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 budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych 30-45^0, budynków gospodarczych – 25-45^0 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 minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

1) 60 % - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem pkt. 3),
2) 50 % - na terenach zabudowy zagrodowej z zastrzeżeniem pkt 3),
3) zaś w terenach 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 par. 8 ust. 7, 8 i 9 niniejszej uchwały, przy zachowaniu gabarytów budynku mieszkalnego.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego, na rysunku planu symbolem **9 R** i **9a R** plan ustala:

1) zakaz zabudowy budynkami,
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w obrębie każdej działki – 80%.
3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, urządzeń gospodarki wodnej, w szczególności obiektów wymienionych w par. 9, ust. 1 pkt. 3) niniejszej uchwały.

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 29. 1.W terenach położonych w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację: zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności parkingów, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras, urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem

nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

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

3. Plan ustala zasady obsługi w zakresie komunikacji – dostępność komunikacyjną do terenów i działek zapewniają drogi i ulice określone planem (lokalne oraz inne – o funkcji dojazdowej) przylegające do poszczególnych terenów, działek; ulice (położone w granicach terenów lub do nich styczne) będące drogami (ulicami) publicznymi lub wewnętrznymi, dojściami lub dojazdami, o ile ustalenia niniejszego planu, zawarte w ustaleniach szczegółowych do komunikacji nie stanowią inaczej.

§ 30. 1. Plan ustala dla poszczególnych klas dróg (ulic) oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD_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]
10 KD_Z	droga powiatowa	Z	20	6,0
11 KD_D	ulica gminna	D	10	5,0
12 KD_D	ulica gminna	D	10	4,5
13 KD_D	ulica gminna	D	10	4,5
14 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
15 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 5m x 5m. 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 dróg (ulic) nie wyznaczonych w planie, a dopuszczonych na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę a realizowanych w miarę potrzeb plan ustala:

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

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

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

§ 33. 1.Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Brzeziny