Opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego nr 353, poz. 3142 z dn. 22 listopada 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
P O L I K

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 – 2007 r.

UCHWAŁA NR X/75/2007
RADY GMINY BRZEZINY
z dnia 6 września 2007 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi **Polik**

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/78/2003 z dnia 27.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu wsi Polik, gmina Brzeziny oraz uchwały nr XXXIII/255/2006 Rady Gminy Brzeziny z dnia 18 maja 2006 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/78/2003 z 27 sierpnia 2003 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego cześć obrębu wsi Polik, **Rada Gminy Brzeziny uchwala** co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Brzeziny, obejmujący fragment wsi Polik.

2. Granice obszaru planu określono uchwałą Nr XXXIII/255/2006 Rady Gminy Brzeziny z dnia 18.maja 2006 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/78/2003 z dnia 27 sierpnia 2003 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Polik.

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, obejmujący fragment wsi Polik - w granicach, o których mowa w § 1. ust.2. niniejszej uchwały, stanowiący przepis gminny;
2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2 000;
3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach, o których mowa w § 1. ust. 2. niniejszej uchwały, przedstawionych symbolicznie na rysunku planu;
4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru jw. o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami i cyframi);

5) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
6) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć określone planem rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe lub towarzyszą mu, a ich realizacja nie spowoduje braku możliwości realizacji zagospodarowania terenu i zabudowy na cele przeznaczenia podstawowego;
7) zabudowie mieszkaniowo – usługowych – należy przez to rozumieć tereny, w których plan ustala zabudowę mieszkaniową lub zagrodową i dopuszcza lub ustala usługi;
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 tworzące krajobraz kulturowy a także dobra kultury współczesnej;
13) położenie w strefie ochrony układu ruralistycznego obejmującego zasadnicze elementy rozplanowania układu przestrzennego w krajobrazie – należy przez to rozumieć warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu związane z położeniem w historycznym układzie ruralistycznym tworzącym krajobraz kulturowy.
14) linia zabudowy nieprzekraczalna – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających teren komunikacji ścianą frontową budynku o przeznaczeniu odpowiadającym przeznaczeniu podstawowym terenu, zaś w przypadku zabudowy zagrodowej – ścianą frontową budynku mieszkalnego (wymóg ten nie dotyczy takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, werandy, ganki, tarasy i schody zewnętrzne wraz z podestami).
15) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni nadziemnych kondygnacji budynków do powierzchni terenu działki.

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

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

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

1) przeznaczenie terenów oraz inne ustalenia planu, w tym 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 rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
4) granice Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
5) granice otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich – granice docelowego Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego,
6) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
7) granice stref ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskami archeologicznymi,
8) granice strefy ochrony układu ruralistycznego rozplanowania wsi w krajobrazie.

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 zasady identyfikacji elementów dotyczących zasad zabudowy w sposób następujący:

1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o:
   a) punkty identyfikacyjne zwymiarowane na rysunku planu, w stosunku do trwałych naniesień wynikających z treści mapy,
   b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
      1. w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub 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 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. W przypadku realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego (pensjonaty) w terenach MN/U ustala się nie więcej niż 15 miejsc noclegowych w jednym obiekcie (na jednej działce).

5. Dla terenów oznaczonych symbolami: MN/RM, MN, RM lub MN/U dopuszcza się w przypadku istniejących na dzień uchwalenia planu działek o szerokości mniejszej niż 20,0 m – lokalizację budynku w odległości od granicy działek – 3,0 m lub 1,5 m przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych. W terenach tych dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych lub garażowych w granicy z działką sąsiednią, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

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

7. Ustala się o ile inne ustalenia nie stanowią inaczej, zakaz lokalizowania budynków i budowli (z wyjątkiem ażurowych ogrodzeń z siatki lub prętów metalowych) w odległości mniejszej niż 20,0 m od górnej krawędzi skarpy naturalnych cieków i zbiorników wodnych, przy jednoczesnym zachowaniu zakazu zabudowy i niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych, wąwozów, wydm i lokalnych dolin.

8. Ustala się nakaz realizacji obiektów jako nieuciążliwych, z wyjątkiem ustalonych lub dopuszczonych planem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji kołowej, obiektów inżynierskich, dróg i obiektów służących ochronie środowiska i zdrowia ludzi, obiektów w terenach oznaczonych symbolem MN/U - przy zachowaniu wymogów zawartych w **§** 15 ust. 2 planu, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego oraz zachowania co najmniej 30 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki (nie dotyczy inwestycji liniowych) oraz zasady, ze ponad normatywne oddziaływanie przedsięwzięcia winno ograniczać się do granic terenu, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny.

9. W terenach, dla których plan dopuszcza zagospodarowanie na cele usług realizacja usług może nastąpić jedynie w postaci nieuciążliwych usług z zachowaniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek w wysokości nie mniejszej niż 70 % (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie określają innego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej).

10. W terenach oznaczonych symbolem MN/U dopuszczone lub ustalone planem usługi winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego (stanowiąc nie więcej niż 50 % jego powierzchni użytkowej, zaś powierzchnia terenu związana z tymi usługami(nie licząc zabudowy) nie powinna przekraczać 300 m^2 w obrębie każdej działki) lub – wolnostojące przy zachowaniu gabarytów budynku mieszkalnego oraz innych zasad zabudowy działki, a w szczególności zachowania wskaźnika terenów biologiczne czynnych w powierzchni każdej działki. Ustala się w tych terenach zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 250 m^2.

11. W terenach oznaczonych symbolem MN dopuszczone przepisami odrębnymi usługi winny być realizowane jako związane z mieszkalnictwem lub turystyką, wbudowane w budynki mieszkalne. 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 o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 100 m^2.

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

13. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem, że 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, a ogrodzenie będzie ażurowe na co najmniej 3/4 wysokości i umożliwi migrację drobnej fauny.

14. Od strony terenów otwartych, w tym terenów rolnych (upraw polowych objętych zakazem zabudowy) lub innych terenów nie przewidzianych do zabudowy w planie, w tym terenów oznaczonych symbolem PZ (tereny korytarzy ekologicznych) nakazuje się stosowanie w przypadku nowo wznoszonych ogrodzeń – ogrodzeń ażurowych z siatki lub prętów metalowych, obsadzonych zielenią.

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

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.

Rozdział IV

Przeznaczenie terenów

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową, lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MN/RM.
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczo-garażowymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową, lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
3) tereny korytarzy ekologicznych – tj. zieleni chronionej przed zainwestowaniem, stanowiące tereny przejść dla zwierzyny oznaczone na rysunku planu symbolem PZ.
4) tereny zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzysząca, lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami oznaczone na rysunku planu symbolem RM,
5) 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, oraz – dróg wewnętrznych; przeznaczeniem dopuszczonym terenów komunikacji jest przeprowadzenie sieci i realizacja urządzeń infrastruktury technicznej. Drogi oznaczone zostały na rysunku planu symbolami literowymi:
   a) KD_L - drogi (ulice) gminne lokalne,
   b) KD_D - drogi (ulice) gminne dojazdowe,
   c) KD_W - drogi (ulice) wewnętrzne o funkcji dojazdowej.

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 układu ruralistycznego rozplanowania wsi w krajobrazie,
2. Dokładne granice stref ochrony, wymienionych w ust. 1, określono na rysunku planu.
3. W granicach strefy, o której mowa w ust.1 plan ustala:

1) zakaz zmiany istniejącego układu ulic i dróg; 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 8,5 m,
3) plan dopuszcza realizację obiektów w strefie o parametrach wysokościowych innych niż określono ust. 3, pkt. 2), po uzyskaniu każdorazowo uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniu robót budowlanych,
4) obowiązek realizacji nowych inwestycji kubaturowych z uwzględnieniem regionalnych wzorców architektury poprzez stosowanie dachów spadzistych o kątach nachylenia połaci stosowanych w tradycyjnej architekturze wsi Polik oraz przez zastosowanie tradycyjnych, lokalnych materiałów wykończeniowych,
5) na granicach stref, o których mowa w ust. 1 – ustala się zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych – tj. o powierzchni przekraczającej 1,5 m^2.

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

1. W celu ochrony zabytków archeologicznych plan wyznacza strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:
1) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
2) granice stref ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskami archeologicznymi.

2. Granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wymienionych w ust. 1, pkt. 1 określono na rysunku planu.

3. Granice stref ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskami archeologicznymi, wymienione w ust. 1, pkt. 2 określono na rysunku planu.

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

5. Na obszarze leżącym w promieniu 150 m od ww. granic strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu (w tym zalesienia) wymaga nadzoru archeologicznego.

6. W przypadku stwierdzenia lokalizacji znaleziska archeologicznego na strefie ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskami archeologicznymi, wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu (w tym zalesienia) wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 12. 1. Fragmenty terenów: **2 MN/RM (U)**, **9 MN/RM** położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Roboty ziemne podlegają rygorom określonym w przepisach szczególnych oraz w § 11 ust. 4 niniejszej uchwały.

2. Fragmenty terenów **2 MN/RM (U)**, **9 MN/RM** , **18 KD_L** położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskami archeologicznymi. Roboty ziemne podlegają rygorom określonym w przepisach szczególnych oraz w § 11. ust. 5 i 6 niniejszej uchwały.

§ 13. 1. Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony zabytków stanowiących kubaturowe obiekty zabytkowe (budynki):

2. Plan obejmuje ochroną konserwatorską (obiekty ustalone w planie oraz obiekty wpisane do ewidencji zabytków WKZ) – tj. następujące budynki o wartościach zabytkowych:

1) domy nr 14, 18, 34.

3. Wszelkie prace i roboty budowlane prowadzące do zmiany architektury budynków, wymienionych w ust. 2, podlegają uzgodnieniu WKZ, na etapie wydawania decyzji administracyjnych w zakresie:

1) rozbiórki w określonych przez WKZ przypadkach,
2) rozbudowy, przebudowy i nadbudowy bryły i remontu lub zmiany elewacji (z obowiązkiem uzgodnienia z WKZ wszelkich zmian w zewnętrznej strukturze budynków).

4. Plan wprowadza, w budynkach wymienionych w ust. 2, obowiązek stosowania tradycyjnych, lokalnych materiałów wykończeniowych stosowanych w istniejącej, architekturze o wartościach kulturowych, stosowanie kolorystyki barw ciepłych, kolorystyka elewacji biel, kość słoniowa.

5. Przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń obiektów wymienionych w ust. 1 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

§ 14. 1. Dla terenów położonych **w obszarze Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich** przyjmuje się podział obszarów parku i otuliny 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;
3) strefa U – obejmująca obszary istniejącego osadnictwa wiejskiego i podlegająca przekształceniom urbanizacyjnym;

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

1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania;
2) likwidacja zdekapitalizowanych obiektów budowlanych;
3) możliwość odtworzenie obiektów budowlanych związanych z działalnością rolniczą, w ramach istniejących siedlisk;
4) możliwość odtworzenia 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 produkcyjno-usługową;
5) dopuszcza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej, po spełnieniu następujących warunków:
   a) nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a wielkość nowopowstającego gospodarstwa rolnego spełnia warunki wynikające z przepisów szczególnych,

b) wydzieleniu ogrodzeniem 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 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 tereny PZ – korytarze ekologiczne (przejścia dla zwierzyny).

3. Wyjątkowo dopuszcza się lokalizację w strefie N innych funkcji niż zagospodarowanie rolnicze, zgodnie z przepisami szczególnymi i innymi ustaleniami planu, przy zachowaniu:

1) maksymalnie 50 % wygrodzenie działki, jednak nie więcej niż 1 ha,
2) minimum 80 % powierzchni biologicznie czynne w obrębie każdej działki,

4. W obrębie strefy N dopuszcza się 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 ppt., 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), 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 ustala się:

1) minimalna powierzchnia działki – 2 000m^2 (z tolerancją 10%),
2) szerokość działki – 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 Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich 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 w obrębie każdej działki.

8. W strefie R ustala się nakaz:

1) ograniczenia wysokości zabudowy mieszkaniowej do 8 m ppt., 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), 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, energetycznych 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.

1) Dopuszcza się lokalizację usług, w tym usług produkcyjnych (działalności produkcyjno-usługowej) nieuciążliwych.

11. W stosunku do terenów położonych w PKWŁ **w obszarach oznaczonych (U)** ustala się:

1) dopuszcza się odtworzenie obiektów budowlanych z zaleceniem ograniczenia intensywności zabudowy dla poszczególnych działek do 0,5;
2) przyjmuje się dla nowych terenów przeznaczonych do zabudowy ograniczenie intensywności zabudowy dla poszczególnych działek do 0,3 z zachowaniem przynajmniej 40 % powierzchni działki biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

12. W strefie U ustala się nakaz:

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

13. W strefie U ustala się zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych (płyt żelazobetonowych), zaleca się stosowanie żywopłotów.

14. W sytuacji zmiany lub uchylenia albo wygaśnięcia planu ochrony PKWŁ ustalenia zawarte w § 14 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.

§ 15. 1. Ustala się dla całego terenu objętego planem jako położonego 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 zagospodarowania terenów leśnych, które uzyskały zgodę na wyłączenie z produkcji leśnej, robót utrzymaniowych urządzeń melioracji wodnych, budowy, remontów i realizacji 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 ustala się:

1) zakaz realizowania przedsięwzięć uciążliwych, za wyjątkiem: dróg (ulic), infrastruktury technicznej oraz innych obiektów wymienionych w § 8 ust. 8, w tym przedsięwzięć w terenach oznaczonych w planie symbolami MN/U, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, z zachowaniem warunków ustalonych w § 8 ust. 8 planu;
2) zasadę, 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),
3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
4) zakaz emisji do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
5) zakaz wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach mogących powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń,
6) zakaz gromadzenia odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowić mogą zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska,
7) zakaz zabudowy budynkami w obrębie obszarów lasów (tereny Ls – wg aktualnych danych ewidencji gruntów), z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych dla gospodarki leśnej urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
8) wprowadzania gatunków roślin obcych rodzimej florze we wszystkich terenach zieleni 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 wg aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Łódzkiego .

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

1) tereny MN/RM, MN, MN/U - jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
2) Tereny RM – jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

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

6. W całym obszarze plan ustala 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 życia ludzi, lub mienia oraz - w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i zabudowy,
4) ochrony dolin rzecznych poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy w dolinach rzek i naturalnych cieków.

7. W terenach charakteryzujących się niekorzystnymi warunkami gruntowo – wodnymi – tj. o spadkach przekraczających 10 % plan dopuszcza zabudowę pod warunkiem posadowienia obiektu z zachowaniem szczegółowych warunków wynikających z ekspertyzy geotechnicznej, przy zachowaniu innych ustaleń planu (w szczególności nieprzekraczalnych linii zabudowy) i przepisów odrębnych.

8. Na terenach zmeliorowanych plan ustala obowiązek dokonania, przed realizacją zabudowy, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń.

9. Na terenach lasów (tereny Ls – wg aktualnych danych z ewidencji gruntów) – plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi i na podstawie stosownego planu urządzeniowego lasu.

10. Plan ustala maksymalne strefy bezpieczeństwa w pobliżu czynnych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV w odległości po 5 m na stronę od skrajnego przewodu. Plan dopuszcza lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci energetycznej (właściwego Zakładu Energetycznego). Wyznaczona strefa przestaje obowiązywać w przypadku przebudowy linii napowietrznej 15 kV i od-łączenia oraz zdemontowania linii istniejącej.

Rozdział VII
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. 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.

§ 17. 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

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

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

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

Odprowadzenie ścieków i unieszkodliwianie odpadów

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

2. Plan ustala, że odprowadzenie ścieków realizowane będzie wariantowo poprzez budowę nowych układów sieciowych i przepompowni ścieków (na trasie sieci kanalizacyjnej), 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 obowiązujące w tym zakresie przepisy; ścieki technologiczne muszą być podczyszczane z zanieczyszczeń w granicach własnych lokalizacji obiektów generujących powstawanie ścieków.

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

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

Odprowadzenie wód opadowych

§ 20. 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

§ 21. 1. Plan ustala że podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną dla obszaru objętego planem będą:
1) istniejąca główna stacja zasilająca 110/15 kV – GPZ w Koluszkach a docelowo planowany 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 elektro-energetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.

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

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

§ 22. 1. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi (np. gazowe, olejowe lub energie elektryczna) lub z wykorzystaniem proekologicznych, atestowanych technologii spalania paliw stałych.

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

§ 23. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny plan ustala:
1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej średniego ciśnienia,
2) budowę sieci w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Gazowniczym.

2. Zasady lokalizacji gazociągów – 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

§ 24. 1. Plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających dróg (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

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych, na rysunku planu symbolami: **1 MN/RM (U), 2 MN/RM (U), 3 MN/RM (U), 8 MN/RM(U)** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej i usługowej.
2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej 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 projektu podziału nieruchomości,
   c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy założeniu, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż:
      - 20 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz mieszkaniowo-usługowej,
      - 15 m dla zabudowy bliźniaczej,
      - 30 m dla zabudowy zagrodowej,
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 1 500 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej – 2 000 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy bliźniaczej – 900 m^2;
   d) 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 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
   b) budynki gospodarczo-garażowe i gospodarcze – 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
   c) budynki garażowe – 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 6,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 3,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,

d) nachylenie połaci dachu 30-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe,
e) jednolita, stonowana kolorystyka dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce – z zastosowaniem barw stonowanych,
f) stonowana kolorystyka elewacji – np. odcienie bieli, rozbielone odcienie ugru.

3. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną w obrębie każdej działki:
1) 60 % - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) 50 % - na terenach zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej.

4. Plan ustala maksymalną powierzchnię zabudowy w obrębie każdej działki – 30 %.

5. Dla zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego do 30 % jego powierzchni użytkowej lub w postaci odrębnego budynku z zachowaniem gabarytów wysokości budynku mieszkalnego.

6. Dla zabudowy zagrodowej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala usługi nieuciążliwe - o powierzchni użytkowej nie większej niż 30% jego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub w postaci odrębnego budynku z zachowaniem gabarytów wysokości budynku mieszkalnego.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4 RM (N), 7 RM (N)** plan ustala:
1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
2) realizację nowej zabudowy zagrodowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału nieruchomości po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału,
c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy założeniu, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 30 m, a minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej – 2 000 m^2;
d) 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) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
a) budynki mieszkalne – do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich
b) dachów budynki gospodarcze i gospodarczo-garażowe – 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,

c) budynki garażowe – 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 6,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 3,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,

3) nachylenie połaci dachu 30-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe,
4) jednolita, stonowana kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce – np. odcienie brązu,
5) stonowana kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.
6) Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną obrębie każdej działki – 80 %.

3. Plan ustala maksymalną powierzchnię zabudowy w obrębie każdej działki – 15%.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5 MN/RM (R), 6 MN/RM (R), 9 MN/RM** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, gospodarczej, zagrodowej i usługowej nieuciążliwej.
2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz 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 założeniu, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek dla zabudowy nie powinny być mniejsze niż:
      - 20 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz mieszkaniowo-usługowej,
      - 15 m dla zabudowy bliźniaczej,
      - 30 m dla zabudowy zagrodowej,
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz mieszkaniowo-usługowej – 1 500 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej – 2 000 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy bliźniaczej – 900 m^2;
   d) w 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) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
   a) budynki mieszkalne – do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów;
   b) budynki gospodarczo-garażowe i gospodarcze – 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów;

c) budynki garażowe - 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 6,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 3,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
d) nachylenie połaci dachu 30-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe,
e) jednolita, stonowana kolorystyka dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce z zastosowaniem barw stonowanych – np. odcienie brązu,
f) stonowana kolorystyka elewacji – np. odcienie bieli, rozbielone odcienie ugru.

3. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
1) 60 % – na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) 50 % – na terenach zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej.

4. Plan ustala maksymalną powierzchnię zabudowy w obrębie każdej działki – 35 %.

5. Dla zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:
1) usługi przeznaczone nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego do 30 % jego powierzchni użytkowej lub – jako odrębny budynek, z zachowaniem gabarytów budynku mieszkalnego.

6. Dla zabudowy zagrodowej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala usługi nieuciążliwe o powierzchni użytkowej nie większej niż 30 % jego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek z zachowaniem gabarytów budynku mieszkalnego.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 MN (U)** plan ustala:
1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej,
2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału nieruchomości po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału,
   c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu zasady, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej nie powinny być mniejsze niż 30 m, a minimalna wielkość wydzielonych działek – 1000 m^2;
   d) 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) budynki mieszkalne – do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
2) budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe – 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów;

3) budynki garażowe – 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 6,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 3,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
4) nachylenie połaci dachu 30-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe,
5) jednolita, stonowana kolorystyka dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej – np. odcienie brązu,
6) stonowana kolorystyka elewacji – np. odcienie bieli, rozbielone odcienie ugru.

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

4. Plan ustala maksymalną powierzchnię zabudowy w obrębie każdej działki – 25 %.

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego do 30% jego powierzchni użytkowej lub wolnostojące, z zachowaniem gabarytów budynku mieszkalnego.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11 PZ, 12 PZ,** plan ustala:
1) tereny korytarzy ekologicznych – teren zieleni stanowiące przejścia dla zwierzyny,
2) zakaz podziału na działki budowlane,
3) zakaz zabudowy budynkami, budowy wiat oraz realizacji ogrodzeń.

2. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej.

Rozdział X

Zasady obsługi komunikacyjnej, modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 30 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 publiczne lokalne lub dojazdowe ustalone niniejszym planem przylegające do poszczególnych terenów i działek oraz drogi wewnętrzne, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej.

4. Lokalizacja nowej zabudowy a także zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów i terenów na cele usług (w szczególności użyteczności publicznej) w terenach przyległych do dróg publicznych wymaga ustalenia zjazdu z drogi publicznej na warunkach zarządcy tej drogi.

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

Symbol na planie	Nazwa drogi, odcinek	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających (w metrach)	Przekrój drogi – minimalna szer. jezdni [m]
13 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
14 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
15 KD_L	droga (ulica) gminna	L	12	6,0
16 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
17 KD_L	droga (ulica) gminna	L	12	6,0
18 KD_L	droga (ulica) gminna	L	12	6,0

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 dróg nie wyznaczonych w planie na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, realizowanych w miarę potrzeb plan ustala:

1) dla dróg publicznych i wewnętrznych klasy “L” – lokalnych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 12,0 m,
2) dla dróg wewnętrznych dojazdowych klasy „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. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty 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