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 A P R O T N I A

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 – 2008

UCHWAŁA NR XVI/122/2008
RADY GMINY BRZEZINY
z dnia 14 marca 2008 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi **Paprotnia**

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 2002r., Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. , Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005r., Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1455, 2006r. Nr 17 poz. 128 z 2007r., Nr 173 poz. 1218) 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 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r., Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r., Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r., Nr 127 poz. 880)oraz w wykonaniu uchwał Rady Gminy Brzeziny: nr VIII/72/2003 z dnia 27.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny obejmującego część obrębu wsi Paprotnia oraz uchwały nr IV/36/2007 z 31.01.2007 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/72/2003 z dnia 27.08.2003 r. 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 Paprotnia.

2. Granice obszaru planu określono uchwałą Nr VIII/72/2003 Rady Gminy Brzeziny z dnia 27.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy obejmującego część obrębu wsi Paprotnia oraz uchwałą nr IV/36/2007 z 31.01.2007 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/72/2003 z dnia 27.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny.

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, stanowiący przepis gminny;
2) rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – należy przez to rozumieć ilustrację graficzną ustaleń planu sporządzoną na mapie w skali 1: 2000;
3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar, w granicach, o których mowa w § 1. ust. 2 niniejszej uchwały, przedstawionych symbolicznie na rysunku planu;
4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru jw. o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami i cyframi);
5) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
6) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć określone planem rodzaje

przeznaczenie 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) 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;
8) obiektach rozbudowywanych – należy przez to rozumieć obiekty istniejące, w których w skutek inwestycji powiększa się ich powierzchnię lub kubaturę;
9) zabudowie mieszkaniowo–usługowej – należy przez to rozumieć tereny, w których plan ustala zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową i dopuszcza zabudowę usługową;
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) położenie w strefie ochrony układu ruralistycznego obejmującego zasadnicze elementy rozplanowania układu przestrzennego wsi w krajobrazie – należy przez to rozumieć warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu związane z położeniem w historycznym układzie ruralistycznym tworzącym krajobraz kulturowy,
13) dziedzictwie kulturowym – należy przez to rozumieć obiekty i tereny stanowiące zabytki, historyczne układy ruralistyczne i tworzące krajobraz kulturowy a także dobra kultury współczesnej,
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 Paprotnia 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 stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
6) granice stref ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiska archeologicznymi,
7) granice strefy ochrony układu ruralistycznego rozplanowania wsi w krajobrazie,
8) granice terenów o udziale powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80 %, wód z biologiczną obudową zielenią wysoką, bez nowej zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, w tym granice obszarów lub symbole graficzne obszarów podlegających ochronie lub ograniczeniom w zagospodarowaniu na podstawie istniejących uwarunkowań 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 IX niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
   a) punkty identyfikacyjne zwymiarowane na rysunku planu, w stosunku do trwałych naniesień wynikających z treści mapy,
   b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
      1. w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o 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 oraz powierzchni zabudowy)

§ 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.

4. Dla terenów, w oznaczeniach których występują symbole: MN, MN/RM dopuszcza się w przypadku istniejących na dzień uchwalenia planu działek o szerokości mniejszej niż 20,0 m – lokalizację budynku w odległości od granicy działek – 3,0 m lub – 1,5 m lub w granicy działki przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

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

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

7. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć uciążliwych z wyjątkiem ustalonych lub dopuszczonych planem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji kołowej, obiektów inżynierskich, dróg i ulic oraz obiektów służących ochronie środowiska i zdrowia ludzi pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego. W terenach ustalonej planem zabudowy usługowej ustala się zachowanie co najmniej 30 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki oraz maksymalnie – 50 % powierzchni pod zabudowę w obrębie każdej działki. Ustala się zasadę, iż ewentualne 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).

8. W terenach, dla których plan dopuszcza zagospodarowanie na cele usług realizacja usług może nastąpić jedynie w postaci nieuciążliwych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej lub zabudowie rekreacyjnej, nieuciążliwych usług związanych z ochroną zdrowia, kulturą, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, turystyką, rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz gospodarstwami rolniczymi.

9. Ustala się w terenach przeznaczonych pod zabudowę, a nie wymienionych w par. 8 ust. 7 zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek w wysokości nie mniejszej niż 50 % (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie określają innego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej) oraz – maksymalnie 40 % powierzchni pod zabudowę w obrębie każdej działki (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie określają innego udziału procentowego powierzchni zabudowy). 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.

10. 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 komercyjnych o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 100 m^2.

11. Ustala się, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, zakaz realizacji usług komercyjnych o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 1 000 m^2. Dopuszcza się użytkowanie istniejących obiektów usługowo-produkcyjnych o uciążliwości ograniczonej do granic terenu, do którego podmiot użytkujący te obiekty posiada tytuł prawny.

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 (z zastrzeżeniem par. 8 ust. 14), dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem, że maksymalna wysokość ogrodzenia nie przekroczy 1,8 m ponad poziom terenu, o ile inne ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego nie stanowią inaczej, a ogrodzenie będzie ażurowe na co najmniej 3/4 wysokości i umożliwi migrację drobnej fauny.

14. Od strony terenów otwartych, w tym terenów rolnych (upraw polowych objętych zakazem zabudowy) lub innych terenów nie przewidzianych do zabudowy w planie, w tym terenów o udziale powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80 % (stanowiących element systemu ekologicznego gminy) nakazuje się stosowanie w przypadku nowo wznoszonych ogrodzeń – ogrodzeń ażurowych z siatki lub prętów metalowych

obsadzonych zielenią. Dopuszcza się wznoszenie ogrodzeń pełnych jako ogrodzeń terenów oznaczonych symbolem UI, o ile jest to uzasadnione technologią przedsięwzięć realizowanych w tych te-renach a także – wznoszenie ogrodzeń pełnych pełniących rolę ekranów akustycznych na działkach bezpośrednio graniczących z drogą krajową, od strony tej drogi.

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

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

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

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

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

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

21. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków lub ich części oraz innych budowli, z dopuszczeniem ich remontu, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy, gdy nie spełniają warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy o ile nie kolidują z ustalonymi planem terenami komunikacji kołowej (w szczególności z jezdnią) lub obiektami infrastruktury technicznej.

22. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla obsługi projektowanych budynków mieszkaniowych, pomieszczeń usługowych i innych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w granicach własnych działek. Ustala się wskaźnik - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe (może być w garażu) na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny lub letniskowy, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie (w terenach dopuszczających mieszkania) oraz – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych lub - każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług i innych obiektów oraz terenów, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy obiekt lub lokal usługowy.

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, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów a także dopuszczonymi planem istniejącymi usługami – oznaczone na rysunku planu symbolem MN/RM,

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczo-garażowymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
3) tereny usług innych wraz z niezbędnymi budynkami socjalnymi, gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzyszącą, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem UI.
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 (ulice) oznaczone zostały na rysunku planu symbolami literowymi:
   a) KD_L - drogi (ulice) lokalne klasy L,
   b) KD_D - drogi (ulice) dojazdowe klasy D,
   c) KD_W - drogi (ulice) wewnętrzne.

Rozdział VI

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

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

1. W celu ochrony walorów krajobrazu kulturowego plan wyznacza:

1) strefę ochrony układu ruralistycznego rozplanowania wsi w krajobrazie.

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

3. W granicach strefy, o której mowa w ust.1, pkt. 1, plan ustala:

1) zakaz zmiany istniejącego układu ulic; każda nowa droga lub ulica w tej strefie, ingerująca w istniejący układ rozplanowania wsi, w tym także komunikacja wewnętrzna, wymaga każdorazowo uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniu robót budowlanych,
2) zakaz zmiany zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwety układu wiejskiego; dla zabudowy nowej i przebudowywanej plan wprowadza nieprzekraczalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość do okapu 4,5 m, maksymalna wysokość budynku do kalenicy dachu 8,5 m,
3) dopuszczenie realizacji obiektów w strefie o parametrach wysokościowych innych niż określono, 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 danej wsi oraz przez zastosowanie tradycyjnych, lokalnych materiałów wykończeniowych,
5) zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

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

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

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

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

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

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

5. W granicach stref ochrony konserwatorskiej związanych ze stanowiskami archeologicznymi ustala się, że, wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu (w tym zalesienia) wymaga nadzoru archeologicznego.

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

§ 12. Fragmenty terenów: **1 MN/RM, 2 MN/RM, 11 MN/RM, 18 KD_D,** położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Roboty ziemne podlegają rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym w przepisach szczególnych oraz w § 11. ust. 4 niniejszej uchwały.

§ 13. Fragmenty terenów: **1 MN/RM, 2 MN/RM, 3 MN/RM, 7 MN, 8 UI, 9 MN/RM, 10 MN, 11 MN/RM, 12 MN/RM, 15 KD_L, 16 KD_L, 17 KD_L, 18 KD_D, 19 KD_W,** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskami archeologicznymi. Roboty ziemne podlegają rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym w przepisach szczególnych oraz w § 11. ust. 5 i 6 niniejszej uchwały.

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. W całym obszarze objętym planem zakazuje się :
1) realizowania przedsięwzięć uciążliwych – w zakresie określonym przez § 8. ust.7 niniejszej uchwały.
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) realizowania, w obrębie istniejących zadrzewień sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako lasy lasów – zabudowy budynkami, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych dla gospodarki leśnej urządzeń infrastruktury technicznej,
7) wprowadzania gatunków roślin obcych rodzimej florze we wszystkich terenach zieleni urządzonej i izolacyjnej a przede wszystkim w terenach przyrodniczo cennych (lasach, zadrzewieniach śródpolnych i przydrożnych).

2. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, podlegają ochronie akustycznej:

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

Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

4. W całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek:

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

5. 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.

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

7. 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

§ 15. Do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się użytkowanie poszczególnych działek w sposób dotychczasowy przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności – pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje ponad normatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający ww. nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

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

2. Dopuszcza się, do czasu modernizacji dróg (ulic) 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 nowych dróg dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji drogi.

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

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

2. Jako uzupełnienie zbiorowego zaopatrzenia w wodę plan dopuszcza, przejściowo lub docelowo ujęcia indywidualne i lokalne, wszędzie gdzie brak wodociągów komunalnych grupowych. Plan dopuszcza własne źródła wody w terenach korzystających ze źródeł o dobrej jakości wody i wystarczającej wydajności w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

Odprowadzenie ścieków i unieszkodliwianie odpadów

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

2. Plan ustala, że odprowadzenie ścieków realizowane będzie wariantowo poprzez budowę nowych układów sieciowych i przepompowni ścieków, umożliwiających transport ścieków do układu centralnego lub lokalne, przydomowe oczyszczalnie ścieków odprowadzające oczyszczone ścieki do gruntu na warunkach określonych w przepisach szczegółowych albo zbiorniki bezodpływowe z okresowym wywozem specjalistycznym transportem do zlewni przy oczyszczalni ścieków.

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

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

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

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

§ 19. 1. Plan ustala:

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

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

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

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

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

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

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

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

Z a o p a t r z e n i e w c i e p ł o

§ 21. 1. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi lub z wykorzystaniem proekologicznych technologii spalania paliw stałych.

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

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

1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej średniego ciśnienia,

2) budowę sieci w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Gazowniczym.

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

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

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

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

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział IX

Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabarytów i formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy i szczegółowych wskaźników intensywności zabudowy oraz szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN/RM** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej, usługowej oraz istniejących urządzeń elektroenergetycznych (stacja trafo);
2) zakaz realizacji nowych obiektów usług;
3) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowy zagrodowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami oraz ustaleniami planu,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnego projektu podziału działki,
   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
      - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
      - 30 m dla zabudowy zagrodowej,
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 2000 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m^2
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej – 3 000 m^2;

d) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działek określonej w par. 24. ust. 1 pkt. 3 c) o nie więcej niż 30 %,

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 na wysokości nie przekraczającej wysokości 9,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu na wysokości nie przekraczającej wysokości 5,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
   b) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i 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) nachylenie połaci dachu 30-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe,
   d) jednolita, stonowana kolorystyka dachów – np. odcienie brązu,
   e) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

§ 25. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2 MN/RM** i **3 MN/RM** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej, usługowej;
2) zakaz realizacji nowych obiektów usług;
3) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowy zagrodowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami oraz ustaleniami planu,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnego projektu podziału działki,
   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
      - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
      - 30 m dla zabudowy zagrodowej,
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 2000 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m^2
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej – 3 000 m^2;
   d) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działek określonej w par. 25. ust. 1 pkt. 3 c) o nie więcej niż 30 %,

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 na wysokości nie przekraczającej wysokości 9,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu na wysokości nie przekraczającej wysokości 5,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
b) budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe lub 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) nachylenie połaci dachu 30-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe,
d) jednolita, stonowana kolorystyka dachów – np. odcienie brązu,
e) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4 MN, 7 MN, 10 MN** plan ustala:
1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej
2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych, bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnego projektu podziału działki,
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 wolnostojącej,
- 15 m dla zabudowy bliźniaczej,
- minimalna powierzchnia wydzielonych działek – 1 000 m^2;
d) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w par. 26. ust. 1 pkt. 2 c) o nie więcej niż 20 %,

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
a) budynki mieszkalne – do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe, rzędna kalenicy na wysokości nie przekraczającej wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędna okapu na wysokości nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
b) budynki gospodarczo-garażowe i garażowe – 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy na wysokości nie przekraczającej wysokości 7,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów;
2) nachylenie połaci dachu 30-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe;
3) jednolita, stonowana kolorystyka dachów – np. odcienie brązu,
4) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. Plan ustala powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70 % powierzchni działki oraz maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki, zaś dla fragmentów terenów oznaczonych symbolami: 4 MN, 7 MN i 10 MN położonych w granicach terenów o zwiększonym udziale powierzchni biologicznie czynnej (oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu) – nie mniej niż 80 % powierzchni biologicznie czynnej, z zakazem nowej zabudowy.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala usługi nieuciążliwe realizowane zgodnie z zasadami określonymi powyżej oraz w par. 8 ust. 7, 8 i 10 niniejszej uchwały, o powierzchni użytkowej nie większej niż 30 % jego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i wysokości nie przekraczającej gabarytów budynku mieszkalnego.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5 MN/RM, 6 MN/RM, 9 MN/RM, 11 MN/RM, 12 MN/RM** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej, zagrodowej i usługowej.
2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej lub bliźniaczej i zagrodowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnego projektu podziału działki,
   c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu jako zasady minimalnych powierzchni i minimalnych szerokości krótszego boku wydzielonych działek, jak niżej:
      - 20 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz mieszkaniowo-usługowej,
      - 15 m dla zabudowy bliźniaczej,
      - 30 m dla zabudowy zagrodowej,
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 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 przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w par. 27. ust. 1 pkt. 2 c) 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 na wysokości nie przekraczającej wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu na wysokości nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
   b) budynki garażowe – 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy na wysokości nie przekraczającej wysokości 7,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu na wysokości nie przekraczającej wysokości 4,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
   c) budynki pozostałe, w tym gospodarcze, gospodarczo-garażowe – 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy na wysokości nie przekraczającej wysokości 8,0 m ponad poziom

terenu, rzędnej okapu na wysokości nie przekraczającej wysokości 4,5 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,

3. jednolita, stonowana kolorystyka dachów – np. odcienie brązu,

4. stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

5. 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) 80 % - dla fragmentów terenów 9 MN/RM i 11 MN/RM położonych w granicach terenów o zwiększonym udziale powierzchni biologicznie czynnej (oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu) z zakazem realizacji nowej zabudowy.

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

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8 UI** plan ustala adaptację istniejących obiektów z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy, wymiany i budowy nowych. Zakaz podziału na działki budowlane.

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki - nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji i maksymalnej rzędnej kalenicy – 9,0 m ppt., przy zachowaniu zasad, jak niżej:
   a) linia zabudowy – jak na rysunku planu,
   b) nachylenie połaci dachu 30-45^0,
   c) jednolita kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

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

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

3. Plan ustala zasady obsługi w zakresie komunikacji – dostępność komunikacyjną do terenów i działek 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 użyteczności publicznej w terenach przyległych do dróg publicznych wymaga ustalenia zjazdu z drogi publicznej na warunkach zarządcy tej drogi.

5. Plan ustala zakaz zjazdów publicznych bezpośrednio z drogi krajowej nr 72, dopuszcza się realizację indywidualnych zjazdów z tej drogi (w zasadzie – jedynie do istniejącej zabudowy) – na warunkach zarządcy drogi.

§ 30. 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_L	droga (ulica) gminna	L	12	6,0
14 KD_L	droga (ulica) gminna	L	12	6,0
15 KD_L	droga (ulica) gminna	L	12	6,0
16 KD_L	droga (ulica) gminna	L	12	6,0
17 KD_L	droga (ulica) gminna	L	12	6,0
18 KD_D	droga (ulica) dojazdowa	D	10	5,0
19 KD_W	droga (ulica) wewnętrzna	-	10	5,0
20 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 (ulic) nie wyznaczonych w planie, a dopuszczonych na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę a realizowanych w miarę potrzeb plan ustala:

1) dla ulic publicznych i wewnętrznych klasy “L” – lokalnych szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 12,0 m,
2) dla ulic publicznych i wewnętrznych dojazdowych klasy “D” – szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 10,0 m,
3) dla ciągów pieszo – jezdnych minimalną szerokość – 6,0 m,
4) dla układu komunikacyjnego projektowanego planem ustala się obowiązek sporządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, branżowego projektu drogowego, a w przypadku włączeń do komunikacyjnego układu podstawowego dróg publicznych ponad lokalnych konieczne jest uzyskanie zgody zarządcy drogi.

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