W Ó J T G M I N Y
B R Z E Z I N Y

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO CZEŚCI GMINY BRZEZINY

M I E J S C O W O Ś Ć
Z A L E S I E

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 r.

UCHWAŁA NR XVI/123/2008
RADY GMINY BRZEZINY
z dnia 14 marca 2008 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi **Zalesie**

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 2002 Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984,Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. 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, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, z 2007 r. 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 2004 r. 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880)oraz w wykonaniu uchwały nr VIII/70/2003 z dnia 27.08.2003 r. Rady Gminy Brzeziny w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny **Rada Gminy Brzeziny uchwala** co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny, obejmujący fragment wsi Zalesie.

2. Granice obszaru planu określono uchwałą Nr VIII/70/2003 Rady Gminy Brzeziny z dnia 27.08.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy obejmującego część obrębu wsi Zalesie.

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

zagospodarowania terenu i zabudowy na cele przeznaczenia podstawowego;

7) zabudowie mieszkaniowo – usługowych – należy przez to rozumieć tereny, w których plan ustala zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową i dopuszcza zabudowę usługową;
8) obiektach przebudowywanych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym budynki, w których przeprowadza się inwestycje w ramach istniejącego obiektu, w tym – w istniejącej bryle budynku;
9) obiektach rozbudowywanych – należy przez to rozumieć obiekty istniejące, w których w skutek inwestycji powiększa się ich powierzchnię lub kubaturę;
10) usługach – rozumie się przez to:
   a) usługi związane z produkcją, obrotem i wymianą dóbr materialnych; w szczególności są to usługi związane z zaopatrzeniem i obsługą mieszkańców, podmiotów gospodarczych i innych użytkowników przestrzeni ;
   b) pozostałe usługi nie związane z produkcją, obrotem i wymianą dóbr materialnych, w szczególności są to usługi społeczne.
11) nieuciążliwych przedsięwzięciach (np. inwestycjach i usługach) – rozumie się przez to przedsięwzięcia, które nie są zaliczane do tych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), w stosunku do których sporządzenie stosownego raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe, przedsięwzięcia nieuciążliwe nie mogą także powodować obniżenia wartości użytkowych nieruchomości sąsiednich, w tym terenów dróg i ulic powodowanych w szczególności przez przekraczające obowiązujące normy: hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie. Przedsięwzięcia te nie mogą powodować zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody w sposób przekraczający obowiązujące normy określone w przepisach odrębnych poza terenem, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny;
12) dziedzictwie kulturowym – należy przez to rozumieć obiekty i tereny stanowiące zabytki, historyczne układy ruralistyczne i tworzące krajobraz kulturowy a także dobra kultury współczesnej;
13) linia zabudowy obowiązująca – należy przez to rozumieć linię, w której powinna być zlokalizowana ściana frontowa budynku w co najmniej 75 % jej powierzchni, bez przekraczania w kierunku linii rozgraniczających teren komunikacji (wymóg ten nie dotyczy takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, werandy, ganki , tarasy i schody zewnętrzne wraz z podestami);
14) linia zabudowy nieprzekraczalna – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających teren komunikacji ścianą frontową budynku o przeznaczeniu odpowiadającym przeznaczeniu podstawowym terenu, zaś w przypadku zabudowy zagrodowej – ścianą frontową budynku mieszkalnego (wymóg ten nie dotyczy takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, werandy, ganki , tarasy i schody zewnętrzne wraz z podestami);
15) terenach zabudowy letniskowej – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do realizacji obiektów rekreacji indywidualnej przeznaczonych do okresowego (w tym wielosezonowego) wypoczynku rodzinnego wraz z towarzyszącymi obiektami i zielenią.

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 Zalesie 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 terenów o udziale powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80 %, wód z biologiczną obudową zielenią wysoką, bez nowej zabudowy,
6) granice docelowego i istniejącego Obszaru Chronionego Krajobrazu (OCHK),
7) granice stanowiska archeologicznego;
8) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

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 ustala się identyfikację linii rozgraniczających oraz linii zabudowy w sposób następujący:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału X niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
   a) punkty identyfikacyjne zwymiarowane na rysunku planu, w stosunku do trwałych naniesień wynikających z treści mapy,
   b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
      1. w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych 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, z wyjątkiem dopuszczonej planem zabudowy mieszkaniowej w terenie 17 U, intensywnej zabudowy jednorodzinnej (szeregowej) oraz nowej zabudowy o funkcji wyłącznie produkcyjnej i składowej.

2. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz letniskowej wyłącznie w postaci zabudowy 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 UT ustala się nie więcej niż 30 miejsc noclegowych w jednym obiekcie (na jednej działce).

5. Linie podziału terenów dla potrzeb wydzielenia dróg wewnętrznych należy sprecyzować w procesie realizacji inwestycji lub przebudowy dróg z zachowaniem przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/RM, MN/ML 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.

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

8. Ustala się o ile inne ustalenia nie stanowią inaczej, zakaz lokalizowania budynków i budowli 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;

9. Ustala się zakaz realizacji obiektów uciążliwych z wyjątkiem ustalonych lub dopuszczonych planem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji kołowej (jednak z wyłączeniem baz transportu ciężkiego), obiektów inżynierskich, obiektów realizowanych w terenach oznaczonych symbolami: U_K, P/U, U, UT i U/MN (przy zachowaniu wymogów określonych w par. 12 ust. 2), dróg i obiektów służących ochronie środowiska i zdrowia ludzi pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego. W terenach zabudowy oznaczonych symbolami: U_K, P/U, U, UT i U/MN ustala się zachowanie co najmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki a także – maksymalnie 30 % procent udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej.

10. W terenach, dla których plan dopuszcza zagospodarowanie na cele usług realizacja usług może nastąpić jedynie w postaci nieuciążliwych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej lub zabudowie letniskowej, nieuciążliwych usług związanych z ochroną zdrowia, kulturą, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, turystyką, rekreacją, opieką społeczną, sportem i wypoczynkiem oraz gospodarstwami rolniczymi. Ustala się zakaz realizacji usług komercyjnych o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 250 m^2.

11. W terenach przeznaczonych pod zabudowę, nie wymienionych w par. 8 ust. 9 ustala się minimalną 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), przy zachowaniu maksymalnie 25 % powierzchni każdej działki pod zabudowę (o ile ustalenia szczegółowe nie określają innego procentu 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.

12. W terenach oznaczonych symbolem MN/RM dopuszczone 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 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.

13. W terenach oznaczonych symbolem MN i MN/ML dopuszczone przepisami odrębnymi usługi winny być realizowane jako związane z mieszkalnictwem lub turystyką, wbudowane w budynki mieszkalne lub do nich dobudowane. Usługi winny stanowić nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub letniskowego, zaś powierzchnia terenu związana z tymi usługami 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.

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

15. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych (z zastrzeżeniem par. 8 ust. 16), 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.

16. 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 P/U lub U o ile jest to uzasadnione technologią przedsięwzięć realizowanych w tych terenach a także – ogrodzeń pełniących rolę ekranów akustycznych od strony drogi wojewódzkiej.

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

18. W obrębie dróg publicznych oraz terenów o udziale powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80 %, wód z biologiczną obudową zielenią wysoką, bez nowej zabudowy ustala się zakaz realizacji nośników reklamowych 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.

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

20. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla obsługi projektowanych budynków mieszkaniowych, letniskowych i 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.

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

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

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

Rozdział IV

Przeznaczenie terenów

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MN/RM;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczo-garażowymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
3) tereny zabudowy usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzyszącą, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN.
4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej wraz z niezbędnymi budynkami garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową i towarzyszącą, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MN/ML.
5) tereny usług turystyki wraz z niezbędnymi budynkami garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzysząca, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem UT,
6) tereny usług nieuciążliwych, w tym oświaty wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzysząca, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem U,
7) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – komunalne ujęcie wody wraz z niezbędnymi dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami oraz strefą ochrony bezpośredniej, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem W,
8) tereny produkcyjno-usługowe wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzysząca, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem P/U,
9) tereny usług obsługi komunalnej, w tym oczyszczalni ścieków wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzysząca, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem U_K,
10) tereny leśne i zalesień oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
11) tereny komunikacji – „K” (w liniach rozgraniczających pas drogowy) z podstawowym przeznaczeniem na cele utrzymania, przebudowy i realizacji dróg (ulic) publicznych stanowiących połączenia komunikacyjne (elementy ciągłego układu komunikacyjnego), a także dróg wewnętrznych; przeznaczeniem dopuszczonym terenów komunikacji jest

przeprowadzenie sieci i realizacja urządzeń infrastruktury technicznej. Drogi oznaczone zostały na rysunku planu symbolami literowymi:

a) KD_G - drogi (ulice) główne,
b) KD_L - drogi (ulice) lokalne,
c) KD_D - drogi (ulice) dojazdowe,
d) KD_W - drogi (ulice) wewnętrzne.

Rozdział V

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

§ 10. Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony dóbr kultury, zabytków archeologicznych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W celu ochrony zabytków archeologicznych plan wyznacza:
1) granice stanowiska archeologicznego,
2) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

2. Dokładne granice stanowiska archeologicznego, wymienione w ust. 1, pkt. 1 określono na rysunku planu.

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

4. Na terenach, które położone są na granicach stanowiska archeologicznego podjęcie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu (w tym zalesienia) wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

5. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – tj. w obszarze leżącym w promieniu 150 m od stanowiska archeologicznego – wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu (w tym zalesienia) wymaga nadzoru archeologicznego.

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

§ 11. 1. Fragmenty terenów: **11 a UT**, **12 MN, 18 MN/RM, 21 MN/RM, 27 ZL, 31 KD_D**, **54 KD_w** położone są w graniach stanowiska archeologicznego. Roboty ziemne oraz zalesienia podlegają rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym w przepisach szczególnych oraz w § 10 ust. 4 niniejszej uchwały.

2. Fragmenty terenów: **11 a UT**, **11 MN/ML**, **12 MN, 13 MN/ML, 17 U, 18 MN/RM, 19 MN/ML, 21 MN/RM, 22 MN/RM, 27 ZL, 28 KD_G, 31 KD_D, 34 KD_D, 48 KD_W, 49 KD_w, 51 KD_D, 52 KD_W, 54 KD_W, 55 KD_W,** położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Roboty ziemne oraz zalesienia podlegają rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym w przepisach szczególnych oraz w § 10 ust. 5 i 6 niniejszej uchwały.

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

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

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

1) zakaz usuwania, niszczenia i uszkadzania istniejącego drzewostanu, w szczególności starodrzewu, ciągów zadrzewień śródpolnych i przydrożnych z wyjątkiem zagospodarowania terenów leśnych, które uzyskały zgodę na wyłączenie z produkcji leśnej, robót utrzymaniowych urządzeń melioracji wodnych, budowy, remontów i modernizacji inwestycji ustalonych lub dopuszczonych planem (w szczególności dotyczących infrastruktury technicznej) oraz przedsięwzięć związanych z zachowaniem bezpieczeństwa ludzi i mienia, wskazane jest uzupełnianie ciągów i skupisk zieleni wysokiej o zespoły zieleni urządzonej;
2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących spowodować obniżenie istniejącego poziomu zwierciadła wód gruntowych, powodujące pogorszenie warunków siedliskowych rodzimych użytków zielonych i okolicznych gruntów rolnych oraz lasów;
3) zakaz eksploatacji kopalin;
4) zakaz naruszania naturalnej sieci hydrograficznej rzek i starorzeczy, oczek wodnych i bagien, naruszania naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej (zakazy powyższe nie dotyczą działań służących retencji wód, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym regulacji wód dla celów powodziowych);
5) zakaz niekorzystnych zmian warunków wodnych w rejonach źródliskowych i wododziałowych; nakaz utrzymania i ochrony oczek wodnych i bagien towarzyszących ekosystemom łąkowym;

2. W całym obszarze objętym planem plan zakazuje się :

1) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem dróg (ulic) oraz sieci infrastruktury technicznej i innych obiektów wymienionych w par. 8 ust. 9 a także przedsięwzięć w terenach oznaczonych symbolami: UT, U/MN, P/U, U_K dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, przy zachowaniu zasady, iż ponadnormatywne oddziaływanie przedsięwzięć na środowisko i zdrowie ludzi winno ograniczyć się do granic terenu, do którego realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny (z wyłączeniem dróg i sieci infrastruktury technicznej).
2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
3) realizacji budowli rolniczych w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegu rzeki Mrogi,
4) emisji do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym przekraczającym obowiązujące normy w tym zakresie,
5) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach mogących powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń,
6) 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) wprowadzania, w obrębie obszarów leśnych, obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych dla gospodarki leśnej urządzeń infrastruktury technicznej,
8) wprowadzania gatunków roślin obcych rodzimej florze we wszystkich terenach zieleni urządzonej i izolacyjnej a przede wszystkim w terenach przyrodniczo cennych (lasach, zadrzewieniach śródpolnych i przydrożnych) objętych ochroną prawną lub projektowanych do objęcia ochroną prawną, w tym położonych w granicach docelowego OCHK.

3. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:
1) tereny MN/RM, MN, U/MN, MN/ML jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
2) tereny 17 U, jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
3) tereny UT, jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

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

6. Na terenach charakteryzujących się niekorzystnymi warunkami gruntowo – wodnymi plan dopuszcza zabudowę pod warunkiem posadowienia obiektu z uwzględnieniem szczegółowych warunków wynikających z ekspertyzy geotechnicznej, przy zachowaniu innych ustaleń planu (w szczególności nieprzekraczalnych linii zabudowy) i przepisów odrębnych.

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

8. 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.

9. Plan ustala maksymalne strefy oddziaływania linii i urządzeń energetycznych (wyznaczone z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia 400 kV – w odległości 90 m na stronę od skrajnego przewodu, 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 odłączenia oraz zdemontowania linii istniejącej.

10. Ustala się, iż realizacja wszelkich inwestycji na trasie oraz w obrębie nieruchomości, przez które przebiega projektowany gazociąg (oznaczony odpowiednim symbolem na rysunku planu) wymaga zachowania stref bezpieczeństwa (stref kontrolowanych) określonych przepisami odrębnymi jako wolnych od zabudowy budynkami oraz trwałych nasadzeń.

Rozdział VII

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

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

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

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

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

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

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

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

Odprowadzenie ścieków i unieszkodliwianie odpadów

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

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

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

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

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

Odprowadzenie wód opadowych

§ 17. 1. Plan ustala:

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

Elektroenergetyka

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

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

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

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

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

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

Z a o p a t r z e n i e w c i e p ł o

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

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

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

1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej średniego ciśnienia,
2) budowę sieci w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Gazowniczym.

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

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

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

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

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział IX

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

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 MN/RM, 2 MN/RM, 3 MN/RM, 4 MN/RM, 5 MN/RM, 6 MN/RM, 8 MN/RM, 9 MN/RM, 10 MN/RM, 18 MN/RM, 21 MN/RM, 22 MN/RM, 23 MN/RM, 24 MN/RM, 25 MN/RM** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy.
2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej i zagrodowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału nieruchomości po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału działki,

c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu minimalnych powierzchni i minimalnych szerokości krótszego boku wydzielonych działek, jak niżej:
   - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz mieszkaniowo-usługowej,
   - 30 m dla zabudowy zagrodowej,
   - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz mieszkaniowo-usługowej – 1 000 m^2;
   - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej – 2 000 m^2;

d) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w par. 22, ust. 1 pkt. 2 c) o nie więcej niż 15 %,

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

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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 pozostałe, w tym 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 35-45^0 o równym kącie nachylenia, przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe,
   d) jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów – np. odcienie brązu,
   e) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

1) 60 % – na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) 50 % – na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej.

4. Dla zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub do niego dobudowane, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30 % jego powierzchni użytkowej i wysokości nie przekraczającej gabarytów budynku mieszkalnego.

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala usługi nieuciążliwe realizowane zgodnie z zasadami określonymi powyżej oraz w par. 8 ust. 9, 10 i 12 niniejszej uchwały, o powierzchni użytkowej nie większej niż 30 % jego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i wysokości nie przekraczającej gabarytów budynku mieszkalnego.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonych, na rysunku planu symbolem **7 P/U** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej,
2) realizację nowej zabudowy produkcyjno-usługowej lub usługowej 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 działki,
c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy założeniu, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 25 m, przy minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 1 500 m^2.

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

1) linia zabudowy – jak na rysunku planu,
2) budynki usługowe oraz usługowo-produkcyjne, garażowe i gospodarcze nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji, a budynki produkcyjne nie mogą przekraczać wysokości 1 kondygnacji przy zachowaniu poniższych zasad:
   a) maksimum nachylenia połaci dachu 30-40^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, maksymalna wysokość budynku – 10,0 m ppt; maksymalna rzędna gzymsu lub okapu dachu – 6,0 m,
   b) jednolita kolorystyka pokrycia dachów dla obiektów kubaturowych na wydzielonej działce,
2) Ogrodzenia frontowe działek z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych.
3) Plan ustala realizację obiektów usługowych i produkcyjno-usługowych jako wolnostojących.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11 MN/ML** plan ustala:

1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy.
2) realizację zabudowy 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 działki,
   c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu warunku, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 25 m, przy minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek 1 000 m^2,
   d) W przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w par. 24. ust. 1 pkt. 2 c) o nie więcej niż 25 %.

2. Dla zabudowy plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

1) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) budynki mieszkalne i letniskowe – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 5,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
3) budynki garażowe – 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 7,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 3,0 m ponad poziom terenu,

4) nachylenie połaci dachu 30-45^0 o równym kącie nachylenia, przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe,
5) jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów – np. odcienie brązu,
6) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. Ustala się nakaz, by do wykończenia elewacji i budowy ogrodzeń stosować materiały naturalne, tradycyjnie używane w okolicznej zabudowie – tynki, drewno, dachówkę ceramiczną, a w szczególności lokalny kamień.

4. Ustala się zachowanie minimum 70 % powierzchni działki w formie powierzchni biologicznie czynnej, zaś w części terenu położonej w granicach oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu – 80 % z zakazem realizacji nowej zabudowy.

§ 25. 1**.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11a UT** plan ustala:
1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy,
2) realizację nowej zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela lub zarządcy usług 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 działki,
   c) minimalna szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 25 m.
   d) minimalna powierzchnia wydzielonych działek – 2 000 m^2;

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalną wysokość budynków – maksymalna rzędna kalenicy 10,0 m ppt, maksymalna rzędna gzymsu lub okapu – 6,5 m przy zastosowaniu wysokich dachów,
2) nachylenia połaci dachu 30-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci,
3) jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów – np. odcienie brązu,
4) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki, zaś dla części terenu położonego w granicach terenu oznaczonego odpowiednim symbolem na rysunku planu – nie mniej niż 80 % ,z zakazem realizacji nowej zabudowy.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych, na rysunku planu symbolem **12 MN, 16 MN** plan ustala:
2) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy oraz adaptację istniejących podziałów nieruchomości.
3) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 działki,

c) minimalna szerokość krótszego boku nowo wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 25 m.
d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla zabudowy – 1 000 m^2.

2. Dla zabudowy plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
1) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) budynki usługowe i mieszkalne – do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 5,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
3) budynki pozostałe, w tym budynki gospodarcze i garażowe – 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 7,5 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 kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów – np. odcienie brązu,
6) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych, na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, symbolami **13 MN/ML** plan ustala:
1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy.
2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej wolnostojącej lub bliźniaczej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału nieruchomości po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału działki,
c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu warunku, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż: 20 m, przy minimalnej powierzchni 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 15 %,
e) w przypadku istniejących działek nie spełniających powyższych minimalnych normatywów powierzchniowych dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości z zachowaniem minimalnej wielkości działek jw.

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
1) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych i letniskowych – nie przekraczająca rzędnej kalenicy dachu 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
b) budynki garażowe – 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 7,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,0 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 kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów - np. odcienie brązu,
e) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
1) 60 % – na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt. 3),
2) 70 % – na terenach zabudowy letniskowej, z zastrzeżeniem pkt. 3),
3) części terenu położonej w granicach oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 80 % powierzchni działki z zakazem realizacji nowej zabudowy.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14 U/MN,** plan ustala:
1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy.
2) realizację nowej zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela lub zarządcy usług na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
e) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
f) 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 działki,
g) minimalna szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 25 m.
h) minimalna powierzchnia wydzielonych działek – 2 000 m^2;

1. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalną wysokość - 2 kondygnacje użytkowe (druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe), maksymalna rzędna kalenicy 9,0 m ppt, maksymalna rzędna gzymsu lub okapu – 4,5 m przy zastosowaniu wysokich dachów,
2) nachylenia połaci dachu 35-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci,
3) jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów- np. odcienie brązu,
4) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17 U** plan ustala:
1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy.
2) realizację nieuciążliwych usług, w tym usług społecznych i oświaty, z dopuszczeniem zachowaniem istniejących obiektów (z możliwością ich przebudowy i nadbudowy w postaci poddasza użytkowego) oraz – z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej lub mieszkań wbudowanych w obiekt usług dla właściciela lub zarządcy usług albo pracowników 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 działki,

c) minimalna szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 25 m.,
d) minimalna powierzchnia wydzielonych działek – 2 000 m^2;
e) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w par. 28, ust. 1 pkt. 2 d) o nie więcej niż 25 %,

2.Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji i maksymalnej rzędnej kalenicy dachu – 12,0 m ppt., budynki pozostałe, w tym gospodarcze i garażowe - maksymalnej rzędnej kalenicy dachu – 9,0 m ppt., przy zachowaniu:
   a) nachylenia połaci dachu 30-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci,
   b) jednolita kolorystyka dachów na poszczególnych działkach,
   c) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. Ogrodzenia frontowe działek – o maksymalnej wysokości 2,2 m, z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenie o którym mowa w ust. 1 plan ustala:

1) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne,
2) zieleń urządzoną.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19 MN/ML** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę istniejącej zabudowy.
2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, letniskowej 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 działki,
   c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu minimalnych powierzchni i minimalnych szerokości krótszego boku wydzielonych działek, jak niżej:
      - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      - 30 m dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
      - 20 m dla zabudowy letniskowej
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej – 1 000 m^2;
      - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy letniskowej – 1 000 m^2;
   d) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w par. 29, ust. 1 pkt. 2 c) o nie więcej niż 25 %,

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

1) linie zabudowy – jak na rysunku planu,
2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne i letniskowe – do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,5 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,0 m ponad poziom terenu przy zastosowaniu wysokich dachów,
b) budynki 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 35-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub naczółkowe,
d) jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów – np. odcienie brązu,
e) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. Ogrodzenia działek – z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych.
4. Plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

1) 60 % – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) 70 % – dla zabudowy letniskowej,
3) 50 % – dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

5.Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala usługi nieuciążliwe realizowane zgodnie z zasadami określonymi powyżej oraz w par. 8 ust. 10 i 13 niniejszej uchwały, o powierzchni użytkowej nie większej niż 30 % jego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i wysokości nie przekraczającej gabarytów budynku mieszkalnego.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **15 W** plan ustala przeznaczenie – obiekty urządzeń zaopatrzenia w wodę (komunalne ujęcie wody) oraz istniejące tereny zieleni leśnej .

2. Ustala się zakaz nowej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu.

3. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej związane z urządzeniami i instalacjami służącymi celom komunalnym.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **27 ZL** plan ustala przeznaczenie na cele leśne i ustala:

1) zakaz zabudowy,
2) zakaz podziału na działki budowlane.

2. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej, dojścia piesze, szlaki turystyczne i dojazdy wewnętrzne.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **20 U_K** plan ustala:

1) adaptację, rozbudowę istniejących obiektów oczyszczalni ścieków ,
2) realizację nowych obiektów obsługi komunalnej i nieuciążliwych usług 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 działki,
   c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu minimalnych powierzchni i minimalnych wymiarów działek, jak niżej:
      - minimalna szerokość krótszego boku działki - 20 m,

- minimalna wielkość wydzielonych działek – 1 000 m^2;

e) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w par. 32, ust. 1 pkt. 2 c) o nie więcej niż 25 %,

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków 8,0 m ppt, maksymalna rzędna gzymsu lub okapu – 4,5 m przy zastosowaniu wysokich dachów,
2) nachylenia połaci dachu 30-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci,
3) jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów – np. odcienie brązu,
4) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. Ogrodzenia działek – z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych.

4. Plan dopuszcza realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służącymi celom komunalnym.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26 U** plan ustala:

1) adaptację, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;
2) realizację nowej zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela lub zarządcy usług 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,

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków - 2 kondygnacje użytkowe (druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe), maksymalna rzędna kalenicy 9,5 m ppt, maksy-malna rzędna gzymsu lub okapu – 4,5 m przy zastosowaniu wysokich dachów,
2) lokalizacja nowej zabudowy z zachowaniem odległości od krawędzi jezdni dróg (ulic) takiej samej jak odległość zabudowy istniejącej na tym terenie na dzień przystąpienia do planu, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
3) nachylenia połaci dachu 35-45^0 o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci,
4) jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów – np. odcienie brązu,
5) stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji – np. biel, kość słoniowa, rozbielone odcienie ugru.

3. Ogrodzenia działek – z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych.

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

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

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

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

§ 36. 1. Plan ustala dla poszczególnych klas dróg (ulic) oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD_G, 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]
28 KD_G	droga (ulica) wojewódzka	G	25	7,0
29 KD_D	ulica gminna	D	10	5,0
30 KD_L	ulica gminna	L	12	6,0
31 KD_D	ulica gminna	D	10	5,0
32 KD_L	ulica gminna	L	12	6,0
33 KD_L	ulica gminna	L	12	6,0
34 KD_D	ulica gminna	D	10	5,0
35 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
36 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
37 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
38 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
39 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
40 KD_D	ulica gminna	D	10	5,0
41 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
42 KD_D	ulica gminna	D	10	5,0
43 KD_W	droga wewnętrzna		jak na rysunku planu	4,5
44 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
45 KD_W	droga wewnętrzna		w istniejących granicach	4,5
46 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
47 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
48 KD_W	droga wewnętrzna		w istniejących granicach	4,5
49 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
50 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
51 KD_D	ulica gminna	D	10	5,0
52 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
53 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
54 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
55 KD_W	droga wewnętrzna		10	4,5
56 KD_L	ulica gminna	L	12	5,0

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 wewnętrznych dojazdowych – szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 10,0 m,
3) dla ciągów pieszo – jezdnych minimalną szerokość – 5,0 m,

5. W zakresie obsługi transportu zbiorowego plan ustala utrzymanie istniejących linii i tras komunikacji autobusowych z zaleceniem ich rozwoju w nawiązaniu do potrzeb i możliwości układu drogowego.

Rozdział XI

Przepisy końcowe

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

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

§ 39. 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