Opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego nr 311, poz. 2619 z dnia 20 października 2009 r.

WÓJT GMINY BRZEZINY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU

GMINY BRZEZINY

OBSZAR POŁOŻONY W MIEJSCOWOŚCIACH

JAROSZKI I BUCZEK

Wójt Gminy
Zbigniew Sokołowski

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 2009 r.

1.

UCHWAŁA NR XXXI/222/2009
RADY GMINY BRZEZINY
z dnia 4 września 2009 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowościach: Jaroszki i Buczek, gmina Brzeziny

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. 1591, Dz.U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, Dz.U. z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, Dz.U. z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, Dz.U. z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458, Dz.U. z 2009 r. Nr 52, poz.420) oraz art.15 ust.2, art. 20, art. 29 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Dz. U z 2004 r. nr 6 poz.41, Nr 141, poz.1492, Dz.U. z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635, Dz.U. z 2007 r. Nr 127, poz.880, Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz.1413) oraz w wykonaniu uchwały nr XXVII/204/05 Rady Gminy Brzeziny z dnia 29 września 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowościach: Jaroszki i Buczek, **Rada Gminy Brzeziny uchwala** co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowościach: Jaroszki i Buczek, gmina Brzeziny.

2. Granice obszaru planu określono uchwałą Nr XXVII/204/05 Rady Gminy Brzeziny z dnia 29 września 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowościach: Jaroszki i Buczek, gmina 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, 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 j.w. 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, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe lub towarzyszą mu, a ich realizacja nie spowoduje braku możliwości realizacji zagospodarowania terenu i zabudowy na cele przeznaczenia podstawowego;
7) 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 (z wyjątkiem urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej oraz dróg i terenów komunikacji kołowej); przedsięwzięcia te 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;
8) położenie w strefie ochrony eksponowania zespołów przestrzennych w krajobrazie – należy przez to rozumieć warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu związane ze znaczącą pozycją terenu w krajobrazie objętym ochroną prawną;
9) linia zabudowy nieprzekraczalna – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających teren komunikacji ścianą frontową budynku, zaś w przypadku zabudowy zagrodowej – ścianą frontową budynku mieszkalnego; wymóg ten nie dotyczy takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, werandy, ganki, tarasy i schody zewnętrzne wraz z podestami.

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

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie lokalnych sposobów zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy wynikających z polityki przestrzennej gminy (ze szczególnym uwzględnieniem walorów krajobrazowych) na obszarze położonym w miejscowościach Jaroszki i Buczek w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze zrównoważonego rozwoju obszaru.

§ 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, przedstawiono w formie ustaleń (przepisów) ogólnych dla całego obszaru objętego planem i ustaleń (przepisów) 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 rożnych zasadach zagospodarowania,
3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
4) granica strefy ochrony eksponowania zespołów przestrzennych w krajobrazie.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, w tym granice obszarów lub symbole graficzne obszarów podlegających ochronie lub ograniczeniom w zagospodarowaniu na podstawie istniejących uwarunkowań lub przepisów odrębnych mają charakter informacyjny.

USTALENIA PLANU

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział II

Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy na rysunku planu

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ustala się identyfikację linii rozgraniczających oraz linii zabudowy w sposób następujący:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału X niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
   a) punkty identyfikacyjne zwymiarowane na rysunku planu, w stosunku do trwałych naniesień wynikających z treści mapy,
   b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w 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;
3) 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), zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej i składowej oraz obsługi transportu.

2. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej dla właściciela lub użytkownika usług turystyki i rekreacji jako wyłącznie w postaci zabudowy niskiej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.

3. W terenach usług turystyki i rekreacji dopuszcza się obiekty zamieszkania zbiorowego (np. pensjonaty, schroniska, hotele itp.)

4. Dla terenów, w których ustala się lub dopuszcza zabudowę ustala się następujące wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki:

1) co najmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej w terenie oznaczonym symbolem RM,
2) co najmniej 70 % dla terenu oznaczonego symbolem 1UT.

5. Dla terenów, w których ustala się lub dopuszcza zabudowę ustala się następujące wskaźniki powierzchni zabudowy budynkami w obrębie każdej działki:

1) maksymalnie 30 % w terenu oznaczonego symbolem RM,
2) maksymalnie 15 % dla terenu oznaczonych symbolem 1UT.

6. Ustala się zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 200 m^2.

7. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny komunikacji kołowej (dróg i ulic) stanowią jednocześnie linie ogrodzeń nieruchomości od ich strony. Dopuszcza się cofnięcie ogrodzeń w miejscach wjazdów na nieruchomości o nie więcej niż 6,0 m od ww. linii.

8. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych lub żelbetowych, dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem, że maksymalna wysokość ogrodzenia nie przekroczy 1,5 m ponad poziom terenu, a ogrodzenie będzie ażurowe na co najmniej 3/4 wysokości i umożliwi migrację drobnej fauny. Zaleca się stosowanie żywopłotów.

9. Od strony terenów otwartych- tj. terenów nie przewidzianych do zabudowy w planie nakazuje się stosowanie w przypadku nowo wznoszonych ogrodzeń – ogrodzeń ażurowych, obsadzonych zielenią.

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

11. W obrębie dróg publicznych, w terenach położonych w granicach stref ochrony eksponowania zespołów przestrzennych w krajobrazie ustala się zakaz realizacji reklam o powierzchni większej niż 1,5 m^2 oraz - o agresywnej kolorystyce.

12. W obrębie obszaru objętego planem dopuszcza się realizację obiektów małej architektury o funkcji wynikającej z przeznaczenia terenów, realizowanych w formach nawiązujących do historycznie ukształtowanych form architektury wiejskiej, 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.

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

14. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla obsługi projektowanych obiektów usług i innych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w granicach własnych działek. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – minimum 2 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usług turystyki i rekreacji oraz minimum 2 miejsca parkingowe na każdą działkę w zabudowie zagrodowej w terenach oznaczonych symbolem RM.

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

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

Rozdział IV

Przeznaczenie terenów

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

1) Tereny nieuciążliwej zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, drogami i dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią przydomową, sieciami, instalacjami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem „**RM**".
2) Tereny nieuciążliwych usług turystyki i rekreacji wraz z drogami i dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami jak również zielenią towarzyszącą, sieciami, instalacjami i urządzeniami infrastruktury technicznej, miejscami postojowymi dla pojazdów zostały oznaczone symbolem „**UT**". Przeznaczeniem dopuszczonym w terenach UT są usługi społeczne – usługi ochrony zdrowia i rehabilitacji, kultury, sportu wraz z obiektami zamieszkania zbiorowego (jak np. pensjonaty, hotele, schroniska itp.) a także tereny nieuciążliwych usług bytowych – tj. związanych z obsługą ludności i turystów w zakresie np. handlu, gastronomii, jednak z wyłączeniem usług produkcyjnych.
3) Tereny rolne (upraw polowych) - oznaczone na rysunku planu symbolem „**R**".
4) Tereny zalesień – tj. rolne przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem „**R/ZL**".
5) Tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZL**".
6) Tereny komunikacji – „K" (w liniach rozgraniczających pas komunikacji) z podstawowym przeznaczeniem na cele utrzymania, przebudowy i realizacji dróg (ulic) publicznych, stanowiących połączenia komunikacyjne (elementy układu komunikacyjnego gminy); dróg publicznych ustalonych planem oraz ciągów pieszo-jezdnych; przeznaczeniem dopuszczonym terenów komunikacji jest przeprowadzenie szlaków turystycznych oraz - sieci, instalacji urządzeń infrastruktury technicznej. Tereny te oznaczone zostały na rysunku planu symbolami literowymi:
   a) KDD – drogi (ulice) publiczne dojazdowe,
   b) KX – ciągi pieszo-jezdne.

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. 1. Plan wyznacza w celu ochrony dziedzictwa kulturowego strefę ochrony eksponowania zespołów przestrzennych w krajobrazie.

§ 11. W terenach położonych w strefie eksponowania zespołów przestrzennych w krajobrazie oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu plan ustala się :

1. zakaz realizacji obiektów wielkokubaturowych – tj. przekraczających kubaturę 5000 m^3 w terenach ustalających lub dopuszczających zabudowę;
2. ochronę istniejącego starodrzewu i zespołów zieleni śródpolnej przed zniszczeniem, poprzez adaptację zieleni wysokiej w ramach powierzchni biologicznie czynnej poszczególnych działek, z dopuszczeniem przebudowy drzewostanu; wycinkę dopuszcza się jedynie w sytuacjach, gdy drzewostan koliduje z zabudową lub sieciami i instalacjami infrastruktury technicznej a także – w sytuacjach zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia; wycinka drzewostanu winna być zrekompensowana nasadzenia w obrębie działki lub terenów użytkowanych publicznie w obszarze objętym planem, a wskazanych przez władze gminy w porozumieniu z Dyrekcja Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
3. realizacje ogrodzeń jedynie jako ażurowych lub ażurowych obsadzonych żywopłotem.
4. zakaz lokalizacji masztów, obiektów (instalacji) telekomunikacyjnych, sieci energietycznych o wysokości przekraczającej 10 m, z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia; zaleca się stosowanie podziemnych sieci kablowych.

§ 12. W obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki ani 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

§ 13. Dla całego obszaru objętego planem jako położonego **w obrębie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich** (PKWŁ) ustala się nakaz zachowania obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących zagospodarowania obszarów chronionych z uwagi na walory przyrodnicze, w szczególności – stosownego rozporządzenia wojewody dot. PKWŁ oraz obowiązującego planu ochrony PKWŁ; zaś – w przypadku uchylenia ww. rozporządzeń lub ich zmiany – zachowanie przepisów odrębnych dotyczących parków krajobrazowych.

§ 14. W całym obszarze objętym planem ustala się:

1) nakaz realizowania przedsięwzięć jako nieuciążliwych w rozumieniu planu.

2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
3) zakaz emisji do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym przekraczającym obowiązujące normy w tym zakresie,
4) zakaz wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach Mogących powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń,
5) zakaz gromadzenia odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowić mogą zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska,
6) wprowadzania, w obrębie obszarów leśnych, obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną i bezpieczeństwem oraz niezbędnych dla gospodarki leśnej urządzeń infrastruktury technicznej,
7) zakaz wprowadzania gatunków roślin obcych rodzimej florze we wszystkich terenach zieleni.

§ 15. 1. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:
1) tereny RM jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
2) Tereny UT jako tereny wypoczynkowo–rekreacyjne poza miastem,

2. Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

§ 16. W całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek:
1) ogrzewania lokalnego nowych 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 atestowanych pod względem ekologicznym 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 gminnymi dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 17. Na terenach lasów plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi i na podstawie stosownego planu urządzenia lasu.

§ 18. Plan ustala maksymalne strefy oddziaływania linii i urządzeń energetycznych (wyznaczone z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych napowietrznych linii elektro-energetycznych średniego napięcia 15 kV) w odległości po 5 m na stronę od skrajnego przewodu. Prowadzenie robót budowlanych i innych związanych z realizacją inwestycji w tej strefie - 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

§ 19. 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 ponadnormatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający ww. nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

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

2 W terenach ustalonych planem dróg dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu realizacji drogi (ulicy).

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

§ 21. 1. Plan ustala jako zasadę zaopatrzenie w wodę z wodociągów komunalnych grupowych.

2. W przypadkach technicznie i ekonomicznie uzasadnionych plan dopuszcza, przejściowo lub docelowo ujęcia indywidualne i lokalne.

3. Plan dopuszcza własne źródła wody w terenach korzystających ze źródeł o dobrej jakości wody i wystarczającej wydajności w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

4. Plan ustala przebiegi wodociągów w liniach rozgraniczających ulic, dopuszcza ich przebieg poza liniami rozgraniczającymi ulic i dróg pod warunkiem zalewnienia służebności gruntowej dla potrzeb obsługi tych wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę.

Odprowadzenie ścieków i unieszkodliwianie odpadów

§ 22. 1. Plan ustala dla terenów przeznaczonych pod zabudowę – docelowo sieć kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się także lokalne rozwiązania techniczne w zakresie unieszkodliwiania ścieków realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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 (w tym przydomowe) oczyszczalnie ścieków odprowadzające oczyszczone ścieki do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych albo zbiorniki bezodpływowe z okresowym wywozem specjalistycznym transportem do zlewni przy oczyszczalni ścieków.

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

4. Ustala się zasadę unieszkodliwiania odpadów – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie.

Odprowadzenie wód opadowych

§ 23. 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) Dopuszczenie retencjonowania oczyszczonych ścieków deszczowych przed ich odprowadzeniem do środowiska w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Elektroenergetyka

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

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

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

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

4. Plan ustala budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w całym obszarze objętym planem z zachowaniem walorów krajobrazowych terenu, ze wskazaniem na ich realizację w liniach rozgraniczających ulic (dróg) oraz realizację sieci jako kablowej.

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 w całym obszarze objętym planem, z zachowaniem walorów krajobrazowych obszaru, w tym – z wyłączeniem z lokalizacji stacji trafo w terenie oznaczonym symbolem 3 UT.

Zaopatrzenie w ciepło

§ 25. 1. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi lub z wykorzystaniem atestowanych pod względem ekologicznym technologii spalania paliw stałych.

Zaopatrzenie w gaz

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

1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej średniego ciśnienia (z chwilą jej zrealizowania) lub w oparciu o rozwiązania lokalne,
2) lokalizację gazociągów w obszarze objętym planem – zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, z zachowaniem stref bezpieczeństwa określonych przez przepisy odrębne.

Telekomunikacja

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

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

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

1.Realizację nieuciążliwej zabudowy usługowej usług turystyki i rekreacji z dopuszczeniem usług społecznych; oraz realizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych, małej architektury parkowej a także zieleni urządzonej, w tym obiektów retencji wodnej.

2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału nieruchomości po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału,
c) minimalna szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsza niż 100 m,
d) minimalna powierzchnia wydzielonych działek budowlanych – 30000 m^2 (3,0 ha); w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 15 %.

3. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;
2) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna rzędna kalenicy dachu – 10,0 m ppt.(licząc od poziomu gruntu rodzimego do max. rzędnej dachu budynku), z możliwością realizacji wyższych akcentów architektonicznych (nad nie więcej niż 25 % powierzchni rzutu budynku) o rzędnej maksymalnej 12,5 m ppt,
b) stosowania spadzistych dachów o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci 30-45^0,

c) stosowania naturalnych materiałów budowlanych i wykończeniowych,
d) stosowania kolorystyki neutralnej, szczególnie dla dachów, ułatwiającej wtapianie się zabudowy w krajobraz.

3) Nakaz lokalizowania garaży i pomieszczeń gospodarczych jako wbudowanych w bryłą budynku;
4) zakaz lokalizacji obiektów (instalacji) telekomunikacyjnych, sieci energetycznych, energetycznych wysokości przekraczającej 10 m, z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia; zaleca się stosowanie podziemnych sieci kablowych;
5) dojazd – drogami publicznymi istniejącymi oraz ustalonymi planem a także drogami wewnętrznymi;
6) w zakresie ochrony eksponowania zespołów przestrzennych w krajobrazie – patrz – par. 11 uchwały, istniejące skupiska zieleni wysokiej (sklasyfikowane wg aktualnej ewidencji gruntów jako użytki *Ls* lub *Lz* – do zachowania i adaptacji w obrębie powierzchni biologicznie czynnej);
7) dla fragmentu terenu położonego w granicach strefy oddziaływania autostrady A2 (oznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku planu) - w zagospodarowaniu terenu oraz zabudowie należy zastosować środki ochrony przed uciążliwościami autostrady A2 dla klimatu akustycznego (np. nasadzenia zielenią izolacyjną).

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 RM** plan ustala:

1) odbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej nieuciążliwej zabudowy zagrodowej oraz realizację nowej nieuciążliwej zabudowy zagrodowej tj. związanej bezpośrednio z gospodarstwem rolnym właściciela nieruchomości na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
   a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
   b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku scalenia i podziału nieruchomości po uprzednim wykonaniu i zatwierdzeniu przez właściwy organ wstępnego projektu podziału,
   c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, zachowaniu warunku, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek i minimalne powierzchnie działek nie powinny być mniejsze niż 30 m,
   d) minimalna wielkość wydzielonych działek – 1500 m^2;
   e) w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejących zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek określonej w par. 29. ust. 1 pkt. 2 d) o nie więcej niż 15 %.
   f) 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 i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;
2) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna rzędna kalenicy dachu budynków – 8,5 m ppt.,
   b) stosowania spadzistych dachów o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci 35-45^0,
   c) stosowania naturalnych materiałów budowlanych i wykończeniowych,
   d) stosowania kolorystyki neutralnej, szczególnie dla dachów, ułatwiającej wtapianie się

zabudowy w krajobraz.

3) dojazd – drogami publicznymi istniejącymi oraz ustalonymi planem a także drogami wewnętrznymi.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 UT** plan ustala realizację usług turystyki i rekreacji w postaci urządzeń miejsc postoju turystów i informacji turystycznej oraz platformy widokowej z wykorzystaniem istniejącego punktu widokowego.

2. Ustala się zakaz podziału na działki budowlane.

3. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy budynkami;
2) maksymalne rzędne urządzeń miejsc postoju turystów i informacji turystycznej – 5,0 m ppt. o formie nawiązującej do tradycji architektury lokalnej, realizowanych z wykorzystaniem naturalnych materiałów budowlanych i wykończeniowych, przy zastosowaniu kolorystyki neutralnej ułatwiającej wtapianie się w krajobraz.
3) dojazd – w obrębie terenu 9 KX a także istniejącymi oraz wskazanymi planem drogami, w tym drogą oznaczoną symbolem 8 KDD;
4) w zakresie ochrony eksponowania zespołów przestrzennych w krajobrazie – patrz – par.11 uchwały;
5) dopuszcza się realizację małej architektury parkowej a także zieleni urządzonej, z zachowaniem walorów widokowych terenu.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 R** plan ustala:

1) tereny rolne objęte zakazem nowej zabudowy budynkami; dopuszcza się zadrzewienia.
2) zakaz podziału na działki budowlane;
3) dojazd – istniejącymi i wskazanymi planem drogami wewnętrznymi;
4) w zakresie ochrony eksponowania zespołów przestrzennych w krajobrazie – patrz – par. 11 uchwały.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 R/ZL** plan ustala:

1) tereny zalesień,
2) zakaz nowej zabudowy budynkami,
3) dojazd – istniejącymi i wskazanymi planem drogami wewnętrznymi;
4) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i dojazdów wewnętrznych.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6 ZL** oraz **7 ZL** plan ustala:

1. Tereny leśne objęte zakazem nowej zabudowy budynkami.

2. Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i dojazdów wewnętrznych oraz szlaków turystycznych.

3. Zakaz podziału na samodzielne działki budowlane. Dopuszcza się włączenie terenów do sąsiednich działek jako powierzchni biologicznie czynnej z zachowaniem zagospodarowania leśnego i innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

Rozdział XI
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 34. 1. W terenach położonych obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic) publicznych dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności 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 szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych o ile ich realizacja jest możliwa z uwagi na wymogi techniczne i bezpieczeństwa ruchu. Minimalna szerokość ścieżki rowerowej jednokierunkowej – 1,5 m, dwukierunkowej – 2,0 m; dopuszcza się realizację ścieżek łącznie z chodnikami na terenach zabudowy i w bezpośrednim sąsiedztwie jezdni.

3. Plan ustala zasady obsługi w zakresie komunikacji – dostępność komunikacyjną do terenów i działek zapewniają drogi publiczne określone niniejszym planem (dojazdowe), drogi wewnętrzne, dojścia lub dojazdy, o ile ustalenia niniejszego planu, zawarte w ustaleniach szczegółowych do komunikacji nie stanowią inaczej.

§ 35. 1. Plan ustala dla poszczególnych terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD oraz KX następujące parametry funkcjonalno-techniczne:

Symbol na planie	Nazwa terenu komunikacji odcinek	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających (w metrach)	Przekrój drogi – minimalna szer. jezdni [m]
8 KDD	ulica gminna wraz z zielenią towarzyszącą, we fragmencie – szlak turystyczny	D	15 m (jak na rysunku planu)	5,0
9 KX	ciąg pieszo-jezdny – wskazany szlak turystyczny		10-15 m (jak na rysunku planu)	-
10 KDD	ulica gminna – poszerzenie istniejącej drogi gminnej- we fragmencie przyległym do granicy gminy – istniejący szlak turystyczny	D	10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań (jak na rysunku planu)	5,0

2. Plan ustala na skrzyżowaniach dróg stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających w zależności od klas krzyżujących się dróg – ulic, zgodnie z warunkami technicznymi, nie mniejsze jednak niż 5m x 5m. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności jako terenu wolnego od zabudowy, nasadzeń roślinnością drzewiastą i krzewiastą oraz realizacji obiektów małej architektury i reklam.

3. Dla dróg (ulic) wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, dopuszczonych na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę a realizowanych w miarę potrzeb plan ustala minimalną szerokość pasa drogowego w granicach wydzielenia działki drogi (ulicy) – min. 10,0 m.

Rozdział XII

Przepisy końcowe

§ 36. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na 10 %.

§ 37. Uchyla się uchwały Rady Gminy Brzeziny nr XXII/67/97 z dnia 21.11.1997 r. oraz nr III/21/97 z 30.12.1998 r. w granicach obszarów objętych niniejszym planem.

§ 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
Marek Kolasa