UCHWAŁA NR XLI/283/2014

RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 27 marca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Brzeziny - rejon wsi Grzmiąca -zachód, teren pomiędzy drogą powiatową nr 5100E a drogą gminną - działka nr ewid. 200

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647, zmiany Dz. U z 2012 r. poz. 951, 1445; z 2013 r. poz. 21; 405, 1238, 1446) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 23 maja 2013 roku, poz. 594, zmiany Dz.U. z 2013 r. poz. 645 i 1318) w związku z uchwałą Nr XXIII/161/2012 Rady Gminy Brzeziny z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Brzeziny - rejon wsi Grzmiąca -zachód, teren pomiędzy drogą powiatową nr 5100E a drogą gminną działka nr ewid. 200, Rada Gminy Brzeziny stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny, przyjętego uchwałą Nr XVIII/92/2000 Rady Gminy Brzeziny z dnia 4 października 2000 roku uchwala się, co następuje:

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Brzeziny - rejon wsi Grzmiąca -zachód, teren pomiędzy drogą powiatową nr 5100E a drogą gminną - działka nr ewid. 200, składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na załączniku graficznym, do uchwały Nr XXIII/161/2012 Rady Gminy Brzeziny z dnia 12 grudnia 2012 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Brzeziny - rejon wsi Grzmiąca -zachód, teren pomiędzy drogą powiatową nr 5100E a drogą gminną działka nr ewid. 200;

2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Brzeziny, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;

4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym – granicami obszaru objętego ustaleniami planu;

5) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej a w przypadku lokalizacji na tej działce zabudowy obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz pozostałe elementy infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze, budynki garażowe zieleń i elementy małej architektury, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 2 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;

8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;

9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (z pominięciem: balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku takich jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i zadaszenia), w stosunku do:

   a) linii rozgraniczających,

   b) istniejących granic działki,

   c) innych elementów zagospodarowania terenu, od których te linie wyznaczono; linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji na działce budowlanej stacji transformatorowej lub innego obiektu i urządzenia infrastruktury technicznej;

10) **froncie działki** – należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem frontu działki budowlanej, który stanowi dojazd do budynków, wydzielony geodezyjnie;

11) **gruncie rodzimym** – należy przez to rozumieć poziom gruntu w stanie naturalnym, powstały w wyniku procesów geologicznych określony wg stanu wysokościowego, wskazanego na mapie do celów projektowych;

12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu, mierzoną przy głównym wejściu do budynku;

13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;

14) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej, liczoną jako rzut pionowy po obrysie ścian zewnętrznych budynków na powierzchnię tej działki;

15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną utwardzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

16) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

§ 4. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,

d) minimalną liczbę miejsc do parkowania,

e) linie zabudowy;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

9) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;

10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Plan nie ustala:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu sakralnego;

5) strefa ochrony konserwatorskiej układu rualistycznego;

6) działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;

7) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. W planie wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem MN;

2) teren rolniczy – oznaczony na rysunku planu symbolem R;

3) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

2. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, niezbędne obiekty i urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

1) ustala się na całym obszarze objętym ustaleniami planu w strefie wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 „Brzeziny-Lipce Reymontowskie" wysoki reżim sanitarny poprzez:

a) obowiązek dostosowania lokalizacji nowych obiektów do warunków i struktur hydrogeologicznych,

b) obowiązek budowy i eksploatacji urządzeń do gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków wykluczających ich przenikanie do gruntu.

3. Ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

3) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezienie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych na działki sąsiednie;

4) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach szczególnych;

5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

6) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej innej niż dopuszczona w planie;

7) zakazuje się usuwania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;

8) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

9) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej;

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) cały teren MN położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy" i w granicach „Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich";

2) wszelkie działania, w tym inwestycyjne, na terenie muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w przepisach ustanawiających park krajobrazowy oraz przepisach odrębnych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach planu wyznacza się:

a) strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu sakralnego;

b) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego; które, zgodnie z rysunkiem planu, w całości lub częściowo obejmują teren MN.

2) w granicach obu stref o których mowa w pkt 1 ustala się:

a) zakaz realizacji reklam o powierzchni przekraczającej 1,5 m^2,

b) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych (płyt żelbetowych) i innych ogrodzeń pełnych, zaleca się stosowanie żywopłotów,

c) zakaz lokalizacji masztów, obiektów telekomunikacyjnych, sieci energetycznych o wysokości powyżej 5 m, z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

d) dla nowej zabudowy i zabudowy istniejącej-przebudowywanej maksymalną wysokość zabudowy do kalenicy 8,5 m oraz maksymalna wysokość zabudowy do okapu 4,5 m,

e) nakaz realizacji nowych budynków z uwzględnieniem regionalnych wzorców architektury - poprzez stosowanie dachów spadzistych o kątach nachylenia połaci dachowych stosowanych w tradycyjnej architekturze na terenie gminy - głownie dachy dwuspadowe oraz poprzez zastosowanie tradycyjnych, lokalnych materiałów wykończeniowych, zawłaszcza drewna i cegły.

6. Zakres ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) w przypadku realizowania ogrodzeń frontowych w granicy z przestrzenią drogi gminnej, obowiązek ich lokalizacji w linii rozgraniczającej tej drogi, tj linii rozgraniczającej terenu MN, przy czym wysokość tego ogrodzenie nie może przekraczać 1,5 m;

3) ustala się lokalizację pomieszczeń usługowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, przy czym powierzchnia tych pomieszczeń nie może być większa niż 49% całej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

4) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolno stojącego;

5) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym, dopuszcza się realizację budynków: gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego jako wolno stojących lub w granicy;

6) minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 1500 m^2;

7) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;

8) działki o nr ewid. 83/2, 84/2 nie mogą być zabudowana jako odrębne nieruchomość; na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem że będą stanowiły jedną nieruchomość z działką nr 85/2;

9) działki o nr ewid. 83/3, 84/3 nie mogą być zabudowana jako odrębne nieruchomość; na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem że będą stanowiły jedną nieruchomość z działką nr 85/3.

10) działki o nr ewid. 85/4 i 85/5 nie mogą być zabudowana jako odrębne nieruchomość; na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem że obie te działki będą stanowiły jedną nieruchomość.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na terenie MN ustala się:

a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1500 m^2;

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m;

c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do jednej z linii rozgraniczających teren MN.

8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) ustala się wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja ma być realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 50 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 8,5 m,

b) ustala się wysokość budynku garażu albo budynku gospodarczego albo budynku gospodarczo-garażowego 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 5,0 m,

c) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce budowlanej nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym i o takiej samej kolorystyce,

d) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych takich jak siding, boazerie elewacyjne i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;

e) wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej muszą tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego, jak również pod względem wykorzystanych materiałów wykończeniowych,

f) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,

g) nakazuje się stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych, dopuszcza się dachy wielospadowe; ustala się kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

h) zakazuje się stosowania kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, zakazuje się używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego, nakazuje się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: ceglastoczerwonego oraz odcieni czerwieni i brązu a także czarne i grafitowe;

2) powierzchnię zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,3;

4) ustala się, że w zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów realizowane na tej działce budowlanej;

5) ustala się obsługę komunikacyjną istniejących działek budowlanych przyległych do drogi gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu, z tej drogi;

6) dla nieruchomości zlokalizowanej na działkach o nr ewidencyjnych 83/2, 84/2 i 85/2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.

§ 8. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem R.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej;

2. zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji zabudowy;

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz usuwania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;

2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

4. zasady i warunki podziału nieruchomości: plan nie przewiduje dokonywania podziału na działki innego niż określony w przepisach odrębnych – ustawa o gospodarce nieruchomościami.

5. zasady obsługi komunikacyjnej: - ustala się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 5100E;

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: Ustala się na całym obszarze objętym ustaleniami planu w strefie wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 „Brzeziny-Lipce Reymontowskie" wysoki reżim sanitarny zwłaszcza przy stosowaniu nawozów.

7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) teren położony jest w całości w granicach strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu sakralnego;

2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 ustala się:

a) zakaz realizacji reklam o powierzchni przekraczającej 1,5 m^2,

b) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych (płyt żelbetowych) i innych ogrodzeń pełnych, zaleca się stosowanie żywopłotów,

c) zakaz lokalizacji masztów, obiektów telekomunikacyjnych, sieci energetycznych o wysokości powyżej 5 m, z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) cały teren R położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy" i w granicach „Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich";

2) wszelkie działania, w tym inwestycyjne, na terenie muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w przepisach ustanawiających park krajobrazowy oraz przepisach odrębnych.

§ 9. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej.

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej;

2. Z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości zlokalizowanej na działkach o nr ewidencyjnych 83/2, 84/2 i 85/2.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach planu wyznacza się:

a) strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu sakralnego;

b) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego; które, zgodnie z rysunkiem planu, w całości obejmują teren KDW.

2) w granicach stref o których mowa w pkt 1 ustala się:

a) zakaz realizacji reklam o powierzchni przekraczającej 1,5 m^2,

b) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych (płyt żelbetowych) i innych ogrodzeń pełnych, zaleca się stosowanie żywopłotów,

c) zakaz lokalizacji masztów, obiektów telekomunikacyjnych, sieci energetycznych o wysokości powyżej 5 m, z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

4. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz usuwania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;

2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) cały teren KDW położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy" i w granicach „Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich";

2) wszelkie działania, w tym inwestycyjne, na terenie muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w przepisach ustanawiających park krajobrazowy oraz przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczą

§ 9. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Nakazuje się lokalizować przyłączeniowe szafki gazowe i energetyczne w ogrodzeniu frontowym lub miejscu uzgodnionym z gestorem sieci tak, aby był do nich zapewniony bezpośredni dostęp.

§ 10. Ustala się zaopatrzenia w wodę terenów przeznaczonych pod zabudowę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą lub projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej, stosownie do potrzeb lokalnych.

§ 11. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 12. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek;

2) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami własności.

§ 13. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o sieć średniego i niskiego napięcia, istniejącą i rozbudowywaną, stosownie do potrzeb lokalnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych .

§ 14. Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny:

1) do czasu budowy sieci gazowej na terenie gminy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;

2) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się budowę projektowanych gazociągów w pasach ulicznych w liniach rozgraniczających drogę zbiorczą w odległości min. 1,0 m od linii ogrodzeń;

4) ustala się podłączenie odbiorców do sieci projektowanej w liniach rozgraniczających drogę zbiorczą, przy czym sieć należy projektować przy linii rozgraniczającej poza pasem drogowym;

5) ustala się lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w granicy ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

§ 15. Ustala się zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:

1) nakazuje się do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym z odnawialnych źródeł energii;

§ 16. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;

2) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 17. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 18. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 20%.

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

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

RADA GMINY BRZEZINY

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kolasa

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/283/2014

Rady Gminy Brzeziny

z dnia 27 marca 2014 r.

