UCHWAŁA NR XI/74/2015
RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 28 września 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla fragmentu wsi Dąbrówka Mała na działce nr ewidencyjny 173/4 i na części działek nr ewidencyjny 183 i 184.

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 poz. 199)[1)] i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013, poz. 594)[2)], oraz w związku z Uchwałą XXXIX/271/2014 Rady Gminy Brzeziny z dnia 11 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla fragmentu wsi Dąbrówka Mała na działce nr ewidencyjny 173/4 i na części działek nr ewidencyjny 183 i 184 stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny, przyjętego uchwałą Nr XLIX/324/2014 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 listopada 2014 r., **Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla fragmentu wsi Dąbrówka Mała na działce nr ewidencyjny 173/4 i na części działek nr ewidencyjny 183 i 184, składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000, będącej 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, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr XXXIX/271/2014 Rady Gminy Brzeziny z dnia 11 lutego 2014 roku.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

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

3) **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;

4) **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;

5) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, zieleń i elementy małej architektury, związane bezpośrednio

[1)] Zmiany ustawy opublikowano w: Dz. U. 2015 poz. 199, 443, 774.
[2)] Zmiany ustawy opublikowano w: Dz. U. 2013 r. poz. 594, 1318; Dz. U. 2014 r. poz. 379, 1072; z 2015 r. 1045.

z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości);

7) **budynkach inwentarsko-składowych**– należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do hodowli i chowu inwentarza żywego i przechowywania produktów rolnych oraz narzędzi i maszyn rolniczych;

8) **powierzchni zabudowydziałki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;

9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;

10) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;

11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;

12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;

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

15) **budynku wolno stojącym** - należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala 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 przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) 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, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,

e) linie zabudowy;

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

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych;

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

10) 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. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony zabytków współczesnych oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

3) zasady tymczasowego zagospodarowania przestrzennego;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

5) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 4. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

1) teren strefy układu ruralistycznego rozplanowania wsi w krajobrazie;

2) teren Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;

3) teren Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy".

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

§ 5. Wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;

2) teren zabudowy usług kultury oznaczony na rysunku planu symbolem **Uk**;

3) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL.**

§ 6. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

§ 8. Cały obszar w granicach objętych ustaleniami planu położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy".

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 9. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **RM:**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze; inwentarsko-składowe; garaże; drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól oraz sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zachowanie istniejącego budownictwa zagrodowego z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego zlokalizowanego pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy; rozbudowę tego budynku należy dokonywać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu;

3) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;

4) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku mieszkalnego jako budynku wolno stojącego, lokalizacja budynku bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią możliwa tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych – prawo budowlane;

5) budynki gospodarcze, garaże należy lokalizować jako wolno stojące, bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do tego budynku, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

6) budynki inwentarsko-składowe należy lokalizować jako wolnostojące lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

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) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:

   a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,

   b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż - 2000 m^2 dla działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową,

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

9) ustalenia § 9 ust. 2 pkt 8 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną lub dojazdową do pól, której szerokość nie powinna być mniejsza niż 4,5 m;

10) ustalenia § 9 ust. 2 pkt 8 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych, tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne;

11) ustalenia § 9 ust. 2 pkt 8 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

3. W zakresie ochrony 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 zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

3) 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;

4) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;

5) zakazuje się usuwania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;

6) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1) w granicach planu wyznacza się strefę ochrony układu ruralistycznego historycznego układu przestrzennego miejscowości Dąbrówka Mała, która zgodnie z rysunkiem planu, w całości obejmują teren **RM**;

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 przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych i innych ogrodzeń pełnych, zaleca się stosowanie żywopłotów,

c) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),

d) nakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych od frontu działki z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego oraz zachowaniem linii zabudowy.

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

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) ustala się wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 8,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,

b) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) ustala się wysokość budynków inwentarsko-składowych nie więcej niż 12 m,

d) wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 15 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

e) dopuszcza się w budynkach lokalizację kondygnacji podziemnych,

f) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym,

g) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

h) dachy budynków gospodarczych, garaży i budynków inwentarsko-składowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;

2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 40% powierzchni tej działki;

3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,8;

4) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05.

6. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z drogi publicznej - gminnej, oznaczonej na rysunku symbolem KDL;

2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny.

7. W zakresie granic i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) cały teren **RM** położony jest w granicach „Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich" i w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy";

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

3) cały teren RM położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 - zbiornik Stryków.

8. Nie ustala się zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, gdyż nie ma takiej potrzeby.

§ 10. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **Uk:**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu kultury;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, inne usługi.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego nowego budynku gospodarczego;

2) ustala się realizację budynku gospodarczego jako budynku wolno stojącego lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych jako dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej;

3) nakazuje się przy realizacji nowej zabudowy zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenu drogi publicznej;

4) 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;

5) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy spełnieniu następujących warunków:

a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,

b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m^2,

c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 25,0 m;

6) ustalenia § 10 ust. 2 pkt 5 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych, tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne.

3. W zakresie ochrony 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 zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

3) 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;

4) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;

5) zakazuje się usuwania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;

6) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) W granicach planu wyznacza się strefę ochrony układu ruralistycznego historycznego układu przestrzennego miejscowości Dąbrówka Mała, która zgodnie z rysunkiem planu, w całości obejmują teren **Uk**;

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 przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych i innych ogrodzeń pełnych, zaleca się stosowanie żywopłotów,

c) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),

d) nakaz realizacji nowych budynków w głębi działki, za budynkiem o funkcji podstawowej, z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego oraz zachowaniem linii zabudowy.

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

1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) ustala się wysokość budynków usługowych nie więcej niż 8,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,

b) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 15 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

d) dopuszcza się w budynkach lokalizację kondygnacji podziemnych,

e) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym,

f) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko w budynkach gospodarczych i garażowych;

2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej - nie więcej niż 40% powierzchni tej działki;

3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,8;

4) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,1;

5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy budynku istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie jego: wysokości, liczby kondygnacji; kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych.

6. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działki budowlanej, bezpośrednio z drogi publicznej - gminnej, oznaczonej na rysunku symbolem KDL;

2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie minimum 6 miejsc postojowych oraz minimum jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. W zakresie granic i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) cały teren **Uk** położony jest w granicach „Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich" i w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy";

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

3) cały teren Uk położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 - zbiornik Stryków.

8. Nie ustala się zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, gdyż nie ma takiej potrzeby.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 11. 1. W zakresie, budowy i rozbudowy dogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się obsługę terenu w obszarze objętym planem poprzez istniejącą drogę publiczną częściowo wyznaczoną w planie, oznaczoną symbolem, **KDL**, (plan wyznacza tylko część terenów na poszerzenie tej drogi w liniach rozgraniczających).

2. W zakresie parametrów funkcjonalno – technicznych drogi publicznej wyznaczonej w planie ustala się dla drogi oznaczonej symbolem **KDL** – klasę drogi „L" – lokalna; plan wyznacza tylko wschodnią linię rozgraniczającą drogi oraz część pasa drogowego o szerokości 1,3 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i innych zakazuje się usuwania zadrzewień przydrożnych.

4. W zakresie granic i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) cały teren **KDL** położony jest w granicach „Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich" i w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy";

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;

3) cały teren KDL położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 - zbiornik Stryków.

Rozdział 5.
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 12. Ustala się zaopatrzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w wodę z sieci wodociągowej, w oparciu o istniejącą gminną sieć wodociągową, rozbudowywaną stosownie do potrzeb lokalnych.

§ 13. 1. W zakresie odprowadzenie ścieków:

1) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej i unieszkodliwianie ich na gminnej oczyszczalni ścieków;

2) nakazuje się podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;

3) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;

4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 14. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek i do rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;

3) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki.

§ 15. W zakresie elektroenergetyki:

1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej ustala się istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostępem do dróg publicznych;

3) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) czasowo ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;

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

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła wolnostojących lub wbudowanych w budynki;

2) ustala się obowiązek stosowania paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;

3) dopuszcza się zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy i inne.

§ 18. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;

2) możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się czasowe gromadzenie i segregację odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

USTALENIA KOŃCOWE PLANU

Rozdział 6.
Ustalenia wysokości stawki procentowej
od wzrostu wartości nieruchomości

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

Rozdział 7.
Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Wójtowi Gminy Brzeziny.

§ 22. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny - fragment wsi Dąbrówka Mała przyjętego uchwałą Nr XXXVI/271/06 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 września 2006 roku.

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

RADA GMINY BRZEZINY

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Kolasa