UCHWAŁA NR XXIX/171/2016
RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 22 listopada 2016 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Poćwiardówka (działka o nr ewid. 377/3 i część działek o nr ewid. 377/1 i 377/2)

Na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250, 1579) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r. poz. 446, 1579) oraz w związku z Uchwałą Nr VI/42/2015 z Rada Gminy Brzeziny dnia 17 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Poćwiardówka (działka o nr ewid. 377/3 i część działek o nr ewid. 377/1 i 377/2), 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:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Poćwiardówka (działka o nr ewid. 377/3 i część działek o nr ewid. 377/1 i 377/2), zwany dalej planem, 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 rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr VI/42/2015 Rady Gminy Brzeziny z dnia 17 marca 2015 r.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Poćwiardówka (działka o nr ewid. 377/3 i część działek o nr ewid. 377/1 i 377/2);

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Brzezinach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

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

4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;

5) 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;

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, 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 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;

8) 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);

9) powierzchni zabudowy działki 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;

10) 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;

11) 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;

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

13) 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;

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

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

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

17) budynku wolnostojącym – 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.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 3. 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;

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 na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,

e) linie zabudowy;

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

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;

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

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

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 kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,

2) zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

6) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości.

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

1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów

5) działki niesamodzielne, które bez połączenia z działką sąsiednią nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

1) teren strefy układu ruralistycznego rozplanowania wsi w krajobrazie;

2) teren strefy krajobrazowych powiązań widokowych;

3) teren Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;

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

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

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

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

2) teren zabudowy produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**;

3) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;

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

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

§ 6. 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.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM**, w zakresie jego przeznaczenia ustala się:

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

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

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy; rozbudowę 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 linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej;

4) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku mieszkalnego jako budynku wolnostojącego;

5) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych jako budynki wolnostojące lub sytuowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, tworzących jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

6) dopuszcza się realizację nowych budynków inwentarsko-składowych, lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

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,

   c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 30,0 m,

9) ustalenia § 7 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, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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 ziemi 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; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

5) zakazuje się usuwania zadrzewień przydrożnych;

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

7) nakazuje się ogrzewania pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

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

4. 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 10, 0 m;

d) wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 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;

2) kolorystykę obiektów oraz pokrycia dachowego a także spadek połaci dachowych i inne wymagania:

a) ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 35°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych;

b) ustala się stosowanie w budynkach gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych a także inwentarsko-składowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;

c) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,

d) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i takiej samej kolorystyce;

e) ustala się kolorystykę wykończenia elewacji budynków, naturalną, dostosowaną do pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;

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

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym budynków inwentarskich i gospodarczych, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połaci oraz rzędnej parteru;

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

5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,5;

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

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony krajobrazu ustala się:

1) w granicach planu wyznacza się strefę ochrony układu ruralistycznego historycznego układu przestrzennego miejscowości Poćwiardówka oraz strefę krajobrazowych powiązań widokowych, które 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.

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, o którym mowa w pkt 1, muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w przepisach ustanawiających park krajobrazowy oraz 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.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P**, w zakresie jego przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia usługowe, budynki gospodarcze, inwentarsko-składowe, garaże; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zachowanie istniejącego zabudowy polegającego na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącej budynków;

2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku produkcyjnego jako budynku wolnostojącego;

3) ustala się realizację budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych jako budynki wolnostojące lub sytuowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych wbudowanych w bryłę budynku produkcyjnego lub dobudowanych do tego budynku, tworzących jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

4) dopuszcza się realizację nowych budynków inwentarsko-składowych, lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

5) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń usługowych w budynkach o funkcji produkcyjnej lub gospodarczej;

6) 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;

7) 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,

c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 30,0 m,

8) ustalenia § 8 ust. 2 pkt 7 lit. b i c nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne;

9) części działek o nr ewid. 377/1 i 377/2, zlokalizowane w granicach planu, nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości (samodzielne działki budowlane); na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działką sąsiednią w celu uzyskania parametrów działki budowlanej, pozwalających na lokalizację zabudowy i dostęp do drogi publicznej.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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 przemysłowych do ziemi 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) zakazuje się usuwania zadrzewień śródpolnych;

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

6) nakazuje się ogrzewania pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

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

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

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) ustala się wysokość budynków produkcyjnych nie więcej niż 8,0 m,

b) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 7 m ,

c) ustala się wysokość budynków inwentarsko-składowych nie więcej niż 10, 0 m;

d) wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 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;

2) kolorystyka obiektów oraz pokrycia dachowego a także spadek połaci dachowych i inne wymagania:

a) ustala się stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-45°; w przypadku lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,

b) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej), grafitu i szarości,

c) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i takiej samej kolorystyce,

d) ustala się kolorystykę wykończenia elewacji budynków, naturalną, dostosowaną do pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiału naturalnego jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji,

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

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym budynków inwentarskich i gospodarczych, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połaci oraz rzędnej parteru;

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

5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,5;

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

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony krajobrazu ustala się:

1) w granicach planu wyznacza się strefę ochrony układu ruralistycznego historycznego układu przestrzennego miejscowości Poćwiardówka oraz strefę krajobrazowych powiązań widokowych, które zgodnie z rysunkiem planu, w całości obejmują teren **P**;

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);

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

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez działkę nr 534, powiązaną z drogą publiczną - oznaczoną na rysunku symbolem KDL, dopuszcza się obsługę terenu na dotychczasowych zasadach tj. poprzez teren działki nr 377/3;

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 4 miejsca postojowe oraz minimum jedno miejsce dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

1) cały teren **P** 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, o którym mowa w pkt 1, muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w przepisach ustanawiających park krajobrazowy oraz przepisach odrębnych;

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

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

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R**, w zakresie jego przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy;

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

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz usuwania zadrzewień śródpolnych;

2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

4. W zakresie granic i zasady 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, o którym mowa w pkt 1, muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w przepisach ustanawiających park krajobrazowy oraz przepisach odrębnych;

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

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony krajobrazu ustala się:

1) w granicach planu wyznacza się strefę ochrony układu ruralistycznego historycznego układu przestrzennego miejscowości Poćwiardówka oraz strefę krajobrazowych powiązań widokowych, które zgodnie z rysunkiem planu, w całości obejmują teren **R**;

2) w granicach strefy o której mowa w pkt 1 ustala się: zakaz realizacji reklam o powierzchni przekraczającej 1,5 m^2.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 10. W zakresie, budowy i rozbudowy drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się obsługę terenu w obszarze objętym planem poprzez istniejącą gminną drogę publiczną wyznaczoną w planie, oznaczoną symbolem KDL.

1. W zakresie parametrów funkcjonalno – technicznych drogi publicznej wyznaczonej w planie ustala się dla drogi oznaczonej symbolem **KDL** – klasę drogi „L" – lokalna; w granicach planu wyznacza się teren o szerokości 2 m, przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi w liniach rozgraniczających do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźników dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach terenu KDL:

1) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL** zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;

2) w przypadku realizacji ustaleń pkt 1 nakazuję się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnymi o drogach publicznych.

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

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

1) w granicach planu wyznacza się strefę ochrony układu ruralistycznego historycznego układu przestrzennego miejscowości Poćwiardówka oraz strefę krajobrazowych powiązań widokowych, które zgodnie z rysunkiem planu, w całości obejmują teren **KDL**;

2) w granicach strefy o której mowa w pkt 1 ustala się: zakaz realizacji reklam o powierzchni przekraczającej 1,5 m^2.

5. 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, o którym mowa w pkt 1, 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 wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 11. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w infrastrukturę techniczną poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Dopuszcza się zachowanie w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Dla lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku planu.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

§ 13. 1. Ustala się odprowadzenia ścieków:

1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz unieszkodliwianie ich na gminnej oczyszczalni ścieków;

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

3) dopuszcza się lokalizację przydomowej oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nakazuje się podczyszczanie wytwarzanych ścieków przemysłowych na terenie zakładu produkcyjnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.

§ 14. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek budowlanych lub 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, po jej wybudowaniu;

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. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

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;

4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

§ 16. Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny:

1) do czasu budowy sieci gazowej na terenie gminy, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz 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;

§ 17. 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 stosowanie kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

§ 18. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

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.

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 się Wójtowi Gminy Brzeziny.

§ 22. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą XXIX/220/05 Rady Gminy Brzeziny z dnia 28 grudnia 2005 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