UCHWAŁA NR XXIX/172/2016
RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 22 listopada 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Helenówka (obręb Bronowice)

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 i 1579) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Dz. U. 2016 r. poz. 446 i 1579), oraz w związku z Uchwałą Nr VI/45/2015 Rady Gminy Brzeziny dnia 17 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Helenówka (obręb Bronowice), 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Helenówka (obręb Bronowice), 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 wszystkie uwagi zostały uwzględnione.

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/45/2015 Rady Gminy Brzeziny z dnia 17 marca 2015 r.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Helenówka (obręb Bronowice), zmieniającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą XXII/167/97 Rady Gminy Brzeziny z dnia 21 listopada 1997 roku;

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, miejsca postojowe, 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 terenu przeznaczonego pod zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;

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 m^2 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.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 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) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;

7) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

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

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

4) 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;

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) granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych dotyczą terenu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy".

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

§ 5. 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 przeznaczenia podstawowe:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN**;

2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM i 3RM**;

3) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**;

4) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ;**

5) teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD.**

§ 6. 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 dla terenów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5M** w zakresie ich przeznaczenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) ustala się dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa związana z obsługą mieszkańców, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

1) ustala się obowiązek lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, dokonywaną z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu;

4) pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się realizację budynków mieszkalnych jako wolnosojących, przy czym na działkach szerokości poniżej 25 m dopuszcza się ich lokalizowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, również jako dobudowane do zabudowań zlokalizowanych na sąsiedniej działce budowlanej;

6) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży, lokalizowanych jako budynki wolnostojące, jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do tego budynku, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;

7) ustala się realizację nowych budynków inwentarsko-składowych, wyłącznie w istniejącej zabudowie zagrodowej, dopuszcza się ich lokalizowanie w formie wolnostojącej, dobudowanej do istniejących budynków gospodarczych i inwentarsko-składowych, a także bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;

8) dopuszcza się realizowanie zabudowy usługowej związanej z obsługą mieszkańców, nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej, prowadzone w pomieszczeniach zlokalizowanych w bryle budynków mieszkalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego lub w budynkach gospodarczych a także w budynkach inwentarsko-skladowych zlokalizowanych w istniejącej zabudowie zagrodowej.

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 w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych 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 elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby,

wód powierzchniowych i podziemnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

4) nakazuje się ogrzewanie 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;

5) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

6) zakazuje podnoszenia poziomu terenu poprzez nawiezienie ziemi, gruzu itp.;

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 następujące zasady:

1) wprowadza się konserwatorską strefę ochrony archeologicznej, której granice przedstawiono na rysunku planu, obejmującą częściowo tereny oznaczone na rysunku polanu symbolami **4MN** i **5MN**;

2) w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, przy realizacji robót lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury terenu, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego,

3) wydawanie pozwoleń na nadzór archeologiczny oraz jego prowadzenie, regulują przepisy odrębne.

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

1) ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym rzędna parteru – nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,

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

c) maksymalną wysokość budynków inwentarsko-składowych – 10,0 m;

d) maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

2) ustala się następującą geometrię dachów i kolorystykę obiektów:

a) w budynkach mieszkalnych nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

b) w budynkach gospodarczych, garażach a także inwentarsko-składowych nakazuje się stosowanie 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 o kącie nachylenia do 45°,

c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,

d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,

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

f) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego;

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej na 40% jej powierzchni;

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

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

6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym budynków inwentarsko-składowych 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, dopuszcza się zachowanie obecnych: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, geometrii dachów oraz rzędnej parteru.

6. W zakresie scalania i podziałów oraz podziałów nieruchomości ustala się następujące zasady:

1) dopuszcza się możliwość scalania i podziałów nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:

a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,

b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być wyznaczone pod kątem 90° z tolerancją do 10°, w stosunku do pasów drogowych istniejących i nowo wydzielanych dróg,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 2000 m^2,

d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 30 m;

2) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków sformułowanych w pkt. 1;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:

a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,

c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,

d) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów.

7. W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się :

1) wszystkie tereny **MN** leżą w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy", gdzie wszelkie działania, w tym inwestycyjne, muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w przepisach ustanawiających park krajobrazowy oraz przepisach odrębnych;

2) wszystkie tereny **MN** leżą w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 – zbiornik między morenowy Brzeziny Lipce Reymontowskie i Nr 404 – zbiornik Koluszki Tomaszów.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych :

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenów dróg publicznych – powiatowej numer 2838E klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ** oraz publicznej – gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku symbolem **1KDD** lub z dróg wewnętrznych powiązanych z wymienionymi drogami publicznymi;

2) części działek ewidencyjnych o numerach 249/2 i 249/7 leżące w granicach planu posiadają dostęp do drogi publicznej **1KDD** za pośrednictwem wydzielonej działki ewidencyjnej numer 249/5, działka ewidencyjna numer 255/3 ma dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem działki numer 255/2, zaś działka ewidencyjna numer 262/2 – za pośrednictwem działki drogowej numer 262/4;

3) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach każdej z działek budowlanych w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM i 3RM** w zakresie ich przeznaczenia:

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

2) ustala się dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa związana z obsługą mieszkańców, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól;.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

1) ustala się obowiązek lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, dokonywane z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu;

3) pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się realizację budynków mieszkalnych jako wolnostojących, przy czym na działkach szerokości poniżej 25 m dopuszcza się ich lokalizowanie bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, również jako dobudowane do zabudowań zlokalizowanych na sąsiedniej działce budowlanej;

5) ustala się lokalizację nowych budynków gospodarczych i inwentarsko-składowych jako wolnostojących, dobudowanych do istniejących budynków gospodarczych i inwentarsko-składowych, a także realizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;

6) dopuszcza się realizowanie zabudowy usługowej związanej z obsługą mieszkańców, prowadzone w pomieszczeniach zlokalizowanych w bryle budynków mieszkalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego lub w budynkach gospodarczych i budynkach inwentarsko-składowych.

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 w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych 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 elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

4) nakazuje się ogrzewanie 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;

5) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

6) zakazuje podnoszenia poziomu terenu poprzez nawiezienie ziemi, gruzu itp.;

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 następujące zasady:

1) wprowadza się konserwatorską strefę ochrony archeologicznej, której granice przedstawiono na rysunku planu, obejmującą częściowo teren oznaczony na rysunku polanu symbolem **3RM**;

2) w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, przy realizacji robót lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury terenu, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego,

3) wydawanie pozwoleń na nadzór archeologiczny oraz jego prowadzenie, regulują przepisy odrębne.

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

1) ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym rzędna parteru – nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,

b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) maksymalna wysokość budynków inwentarsko-składowych – 10,0 m;

d) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

2) ustala się następującą geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów:

a) w budynkach mieszkalnych nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

b) w budynkach gospodarczych i inwentarsko-składowych nakazuje się stosowanie 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 o kącie nachylenia połaci do 45°,

c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,

d) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,

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

f) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego,

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej na 40% jej powierzchni;

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

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

6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym budynków inwentarsko-składowych 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, dopuszcza się zachowanie obecnych: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, geometrii dachów oraz rzędnej parteru.

6. W zakresie scalania i podziałów oraz podziałów nieruchomości ustala się następujące zasady:

1) dopuszcza się możliwość scalania i podziałów nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:

a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,

b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być wyznaczone pod kątem 90° z tolerancją do 10°, w stosunku do pasów drogowych istniejących i nowo wydzielanych dróg,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 2000 m^2,

d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 30 m;

2) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków określonych w pkt 1;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:

a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,

c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,

d) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów.

7. W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się :

1) wszystkie tereny **RM** leżą w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy", gdzie wszelkie działania, w tym inwestycyjne, muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w przepisach ustanawiających park krajobrazowy oraz przepisach odrębnych;

2) wszystkie tereny **RM** leżą w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 – zbiornik między morenowy Brzeziny Lipce Reymontowskie i Nr 404 – zbiornik Koluszki Tomaszów.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych :

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenów dróg publicznych – powiatowej numer 2838E klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ** oraz publicznej – gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku symbolem **1KDD** lub z dróg wewnętrznych powiązanych z wymienionymi drogami publicznymi;

2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach każdej z działek budowlanych w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe – teren leśny, dla którego obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych innych niż dopuszczono w przepisach odrębnych o lasach. Gospodarka leśna w tych terenach powinna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 11. 1. W zakresie, **budowy i rozbudowy dróg publicznych oraz ich parametrów funkcjonalno przestrzennych** ustala się:

1) na system komunikacji obsługujący obszar planu składają się:

a) droga publiczna powiatowa nr 2838E, z której w obszarze planu leży teren jej poszerzenia oznaczony symbolem **1KDZ,** o wymiarze – zgodnie z rysunkiem planu 2,5 m – do paramentów zgodnych z przepisami odrębnymi z dziedziny dróg publicznych,

b) teren drogi gminnej oznaczonej w planie symbolem **1KDD** o szerokości w liniach rozgraniczających 10 metrów;

2) w terenach dróg, o których mowa w punkcie 1 dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku realizacji miejsc postojowych w terenach dróg publicznych nakazuje się wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono to w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla części terenów **1KDZ** i **1KDD** leżących w strefie ochrony archeologicznej której granice przedstawiono na rysunku planu ustala się następujące zasady:

1) w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, przy realizacji robót lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury terenu, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego,

2) wydawanie pozwoleń na nadzór archeologiczny oraz jego prowadzenie, regulują przepisy odrębne.

3. W zakresie granic i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

1) tereny oznaczone symbolami **1KDZ** i **1KDD** położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy", gdzie wszelkie działania, w tym inwestycyjne, muszą być zgodne z zakazami, nakazami i dopuszczeniami określonymi w przepisach ustanawiających park krajobrazowy oraz przepisach odrębnych;

2) tereny oznaczone symbolami **1KDZ** i **1KDD** położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - zbiornik między morenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i NR 404 - zbiornik Koluszki Tomaszów.

Rozdział 5.
Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

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

2. Dopuszcza się zachowanie w liniach rozgraniczających dróg publicznych, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy, a także przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z realizowanym zagospodarowaniem.

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

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się istniejącą i rozbudowywaną gminną sieć wodociągową jako źródło zaopatrzenia, które może być uzupełnianie ze źródeł lokalnych, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa wodnego i ochrony przeciwpożarowej.

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

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

2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych przeznaczonych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, bądź unieszkodliwiania w przydomowych oczyszczalniach ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie ich przez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi w granicy własnych działek budowlanych, do lokalnych zbiorników infiltracyjno – odparowujących z odprowadzeniem nadmiaru za pośrednictwem rowów odwadniających do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;

3) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny, w tym drogi, przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się następujące zasady:

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 dostęp 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, z zakresu 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.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się następujące zasady:

1) do czasu budowy sieci gazowej na terenie gminy, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

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

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i wytwarzania ciepłej wody użytkowej:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i wytwarzania ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł wolnostojących lub wbudowanych w budynki;

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.

§ 19. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się następujące zasady:

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.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się czasowe zbieranie i segregację odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 6.
Ustalenia końcowe

§ 21. Wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości 20%.

§ 22. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą XXII/167/97 Rady Gminy Brzeziny z dnia 21 listopada 1997 roku.

§ 23. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeziny. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

RADA GMINY BRZEZINY

Przewodniczący Rady Gminy
Marek Kolasa