DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 14 grudnia 2017 r.

Poz. 5359

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Siwińska
Data: 2017-12-14 10:37:47

UCHWAŁA NR XLV/294/2017
RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 24 listopada 2017 r.

w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kędziorki

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), oraz w związku z Uchwałą Nr XXIX/174/2016 z Rady Gminy Brzeziny z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kędziorki, 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 Kędziorki, 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 XXIX/174/2016 Rady Gminy Brzeziny z dnia 22 listopada 2016 r.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kędziorki;

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 zabudowy** – 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) **nadzorze archeologicznym –** należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zamiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

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

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

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

18) **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.

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

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) szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

5) 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) granice strefy ochrony archeologicznej;

5) teren położony w zasięgu pasa technologicznego o szerokości 60 m (po 30 m na każda stronę od osi linii) od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV;

6) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”;

2) granice stanowiska archeologicznego nr AZP 66-54/9.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 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) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RMn, 2RMn i 3RMn**;

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

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6MNU**;

4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **7R i 8R**;

5) teren drogi zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem **9KDZ;**

6) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **10KDD.**

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

3. Oznaczenia cyfrowe, towarzyszące oznaczeniom literowym, przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery terenów zlokalizowanych w obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 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

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

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) ustala się dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi związane z obsługą mieszkańców, w tym adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej na gospodarstwa agroturystyczne; garaże w zabudowie zagrodowej, wiaty, altany ogrodowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól, zbiorniki wodne.

2. **W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) 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;

2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

3) ustala się realizację budynku mieszkalnego na działce budowlanej jako wolnostojącego; dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

4) ustala się lokalizację nowych garaży, 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;

5) dopuszcza się realizowanie zabudowy usługowej związanej z obsługą mieszkańców, w formie pomieszczeń wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, lub adaptacje na ten cel budynków gospodarczych bądź budynków inwentarsko-składowych;

6) 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, nie może być mniejsza niż 20,0 m;

7) ustalenia pkt 6 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 przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,

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

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 oraz zbiorników wodnych;

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;

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 a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, 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) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej;

7) nakazuje się kształtowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz ulice przed spływem wód opadowych i roztopowych.

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

1) ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym rzędna parteru – nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,

b) maksymalna wysokość dla garaży i budynków gospodarczych – 8 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) maksymalna wysokość budynków inwentarsko-składowych – 11,0 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,

e) dopuszcza się w budynkach realizację jednej kondygnacji podziemnej;

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 garażach i 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^{o},

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

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

e) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru materiału, z którego budynek jest wykonany;

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 polegającej na możliwości 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.

5. **W zakresie scalania i podziałów nieruchomości ustala się następujące zasady:**

1) dopuszcza się scalanie i podział 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^{o} z tolerancją do 15^{o}, w stosunku do pasa drogowego istniejącej drogi, z której obsługiwana jest komunikacyjnie działka budowlana,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 1500 m^2,

d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m.

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

1) część terenu **2RMn** położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”;

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

7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

1) w terenie 1RMn wyznacza się teren położony w zasięgu pasa technologicznego o szerokości 60 m (po 30 m na każda stronę od osi linii) od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV, oznaczony graficznie na rysunku planu, w granicach którego:

   a) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,

   b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących linii elektroenergetycznych,

   c) w przypadku lokalizacji w pobliżu linii obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo lub wyznaczania stref zagrożenia wybuchem nakazuje się ich lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych.

8. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:**

1) wskazuje się stanowisko archeologiczne nr AZP 66-54/9 – zabytek archeologiczny, którego część zlokalizowana jest w granicach planu na terenie 2RMn, na fragmentach działek nr ewid. 69, 70, 77, 78 oraz ustala się granice strefy ochrony archeologicznej wokół ww. stanowiska - strefa ochrony archeologicznej obejmuje teren 1RMn oraz część terenu 2RMn i 3RMn; zgodnie z rysunkiem planu;

2) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

3) w przypadku realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w granicach strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt. 1, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych**:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenu drogi publicznej – powiatowej klasy zbiorczej oraz gminnej klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku symbolem **9KDZ** i **10KDD;**

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.

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

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) ustala się dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi związane z obsługą mieszkańców, wiaty, altany ogrodowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól, zbiorniki wodne.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) 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;

2) ustala się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym;

3) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku gospodarczego i jednego garażu;

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

5) dopuszcza się realizację pomieszczeń usługowych, wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

6) ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących; dopuszcza się realizację garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub gospodarczego, dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy z sąsiednia działką budowlaną;

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 1200 m^2,

   c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 25,0 m;

8) ustalenia pkt 7 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 przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,

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

3. **Zasady 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 oraz zbiorników wodnych;

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;

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 100 kW a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

5) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

6) nakazuje się kształtowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz ulice przed spływem wód opadowych i roztopowych;

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

4. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym rzędna parteru – nie więcej niż 50 cm ponad poziomem terenu,

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

c) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

d) dopuszcza się w budynkach realizację jednej kondygnacji podziemnej;

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 garażach i budynkach gospodarczych nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10° - 45°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 45^{o},

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

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

e) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru materiału, z którego budynek jest wykonany,

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

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

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,6;

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

5. W zakresie **szczegółowych zasady scalania i podziału nieruchomości:**

1) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m^2;

2) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 25 m;

3) ustala się nowe granice podziału na działki budowlane, które muszą być wyznaczone pod kątem od 70 do 90 stopni w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 9KDZ.

6. **W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

1) tereny 4MN i 5MN położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”;

2) tereny 4MN i 5MN położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 – zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 – zbiornik Koluszki-Tomaszów.

7. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji** oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDZ i 10KDD;

2) nakazuję się wydzielenie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych, w liczbie:

   a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,

   b) dla obsługi działalności usługowej – minimum 2 miejsca postojowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m^2, minimum 1 miejsce postojowe i minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;

3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MNU** w zakresie ich przeznaczenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;

2) ustala się dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – wiaty; altany ogrodowe; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól; zbiorniki wodne.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) 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;

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

3) dopuszcza się realizację pomieszczeń usługowych, wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;

4) ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących; dopuszcza się realizację garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego lub w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub gospodarczego, dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy z sąsiednia działką budowlaną;

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 1200 m^2,

   c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 25,0 m;

6) ustalenia pkt 5 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 przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,

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

3. **Zasady 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 oraz zbiorników wodnych;

2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych i 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;

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 100 kW a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

5) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

6) nakazuje się kształtowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz ulice przed spływem wód opadowych i roztopowych;

7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 30% powierzchni działki budowlanej.

4. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych i usługowych – 10 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 i garaży – 7 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) 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,

d) dopuszcza się w budynkach realizację jednej kondygnacji podziemnej;

2) ustala się następującą geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów:

a) w budynkach mieszkalnych i usługowych nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,

b) w budynkach gospodarczych i garażach nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10° - 45°, w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 45^{o},

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

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

e) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru materiału, z którego budynek jest wykonany;

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;

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

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

6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegającej na możliwości 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.

5. Nie ustala się **szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości** gdyż nie ma takiej potrzeby.

6. **W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów -** teren 6MNU położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 – zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 – zbiornik Koluszki-Tomaszów.

7. **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:**

1) teren 6MNU położony jest w granicach strefy ochrony archeologicznej wokół stanowiska archeologiczne nr AZP 66-54/9 – zabytek archeologiczny, pokazanej na rysunku planu;

2) w przypadku realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w granicach strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt. 1, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

8. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji** oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDZ;

2) nakazuję się wydzielenie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych, w liczbie:

a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,

b) dla obsługi działalności usługowej – minimum 2 miejsca postojowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m^2, minimum 1 miejsce postojowe i minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;

3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 10. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7R i 8R** w zakresie ich przeznaczenia:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) ustala się dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zbiorniki wodne, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

3. **W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - tereny położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 - zbiornik Koluszki - Tomaszów.

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

1) tereny 7R i 8R położone są w granicach strefy ochrony archeologicznej wokół stanowiska archeologiczne nr AZP 66-54/9 – zabytek archeologiczny, pokazanej na rysunku planu;

2) w przypadku realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w granicach strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt. 1, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9KDZ i 10KDD** ustala się:

1) Układ dróg, zapewniający powiązanie z układem zewnętrznym oraz obsługę terenu w obszarze objętym planem, poprzez drogi oznaczone symbolami **9KDZ i 10KDD**;

2) Parametry techniczne dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami, dla których ustala się:

a) dla drogi powiatowej Nr 2917E, oznaczonej symbolem **9KDZ -** klasę drogi „Z" - zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa; w granicach planu wyznacza się również tereny drogi, w części zachodniej o szerokości 4,0 m i w części wschodniej o szerokości od 0,0 m do 1,8 m – zgodnie z rysunkiem planu, przeznaczone na poszerzenie istniejącej drogi powiatowej w liniach rozgraniczających do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,

b) dla drogi oznaczonej symbolem **10KDD** – klasę drogi „D" - dojazdowej, szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0 m oraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5 m x 5 m i 10 m x 7 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa.

2. W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) część terenu **9KDZ** i **10KDD**, położone są w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy";

2) tereny **9KDZ** i **10KDD** położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - zbiornik między morenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Nr 404 - zbiornik Koluszki Tomaszów.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDZ i 10KDD, 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.

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

1) część terenu 9KDZ położona jest w granicach strefy ochrony archeologicznej wokół stanowiska archeologiczne nr AZP 66-54/9 – zabytek archeologiczny, pokazanej na rysunku planu;

2) w przypadku realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w granicach strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt. 1, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

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 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.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, w tym studni kopanej oraz wierconej, lokalizowanej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 14. Ustala się odprowadzenia ścieków:

1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej i 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.

§ 15. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi 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.

§ 16. 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.

§ 17. 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.

§ 18. Ustala się zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i cieplej 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.

§ 19. 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.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się czasowe magazynowanie i selekcję 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 wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 21. 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

§ 22. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeziny.

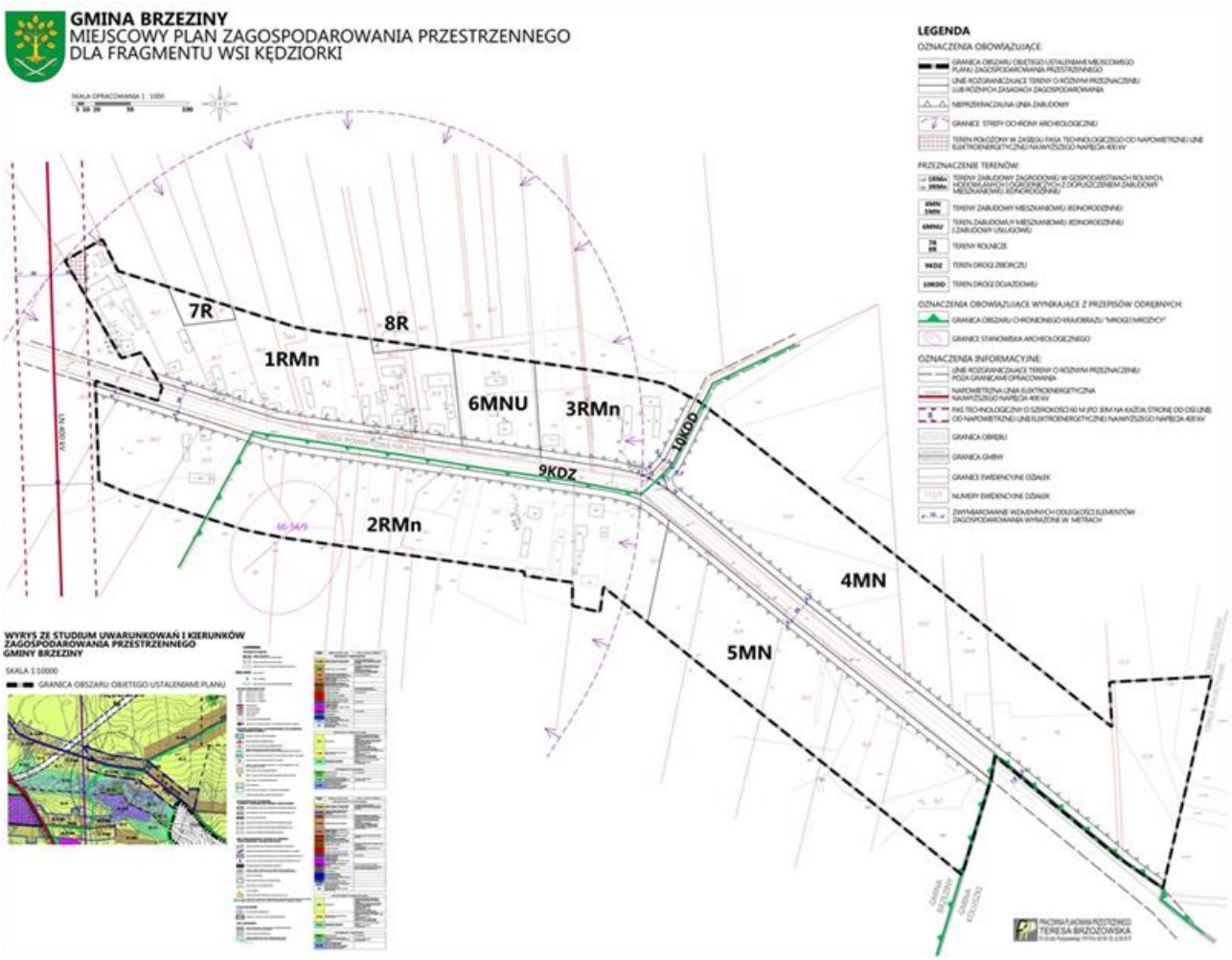
§ 23. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny – fragment wsi Kędziorki, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/275/06 Rady Gminy Brzeziny z dnia 14 września 2006 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 15, poz. 120 z dnia 27 stycznia 2007 roku.

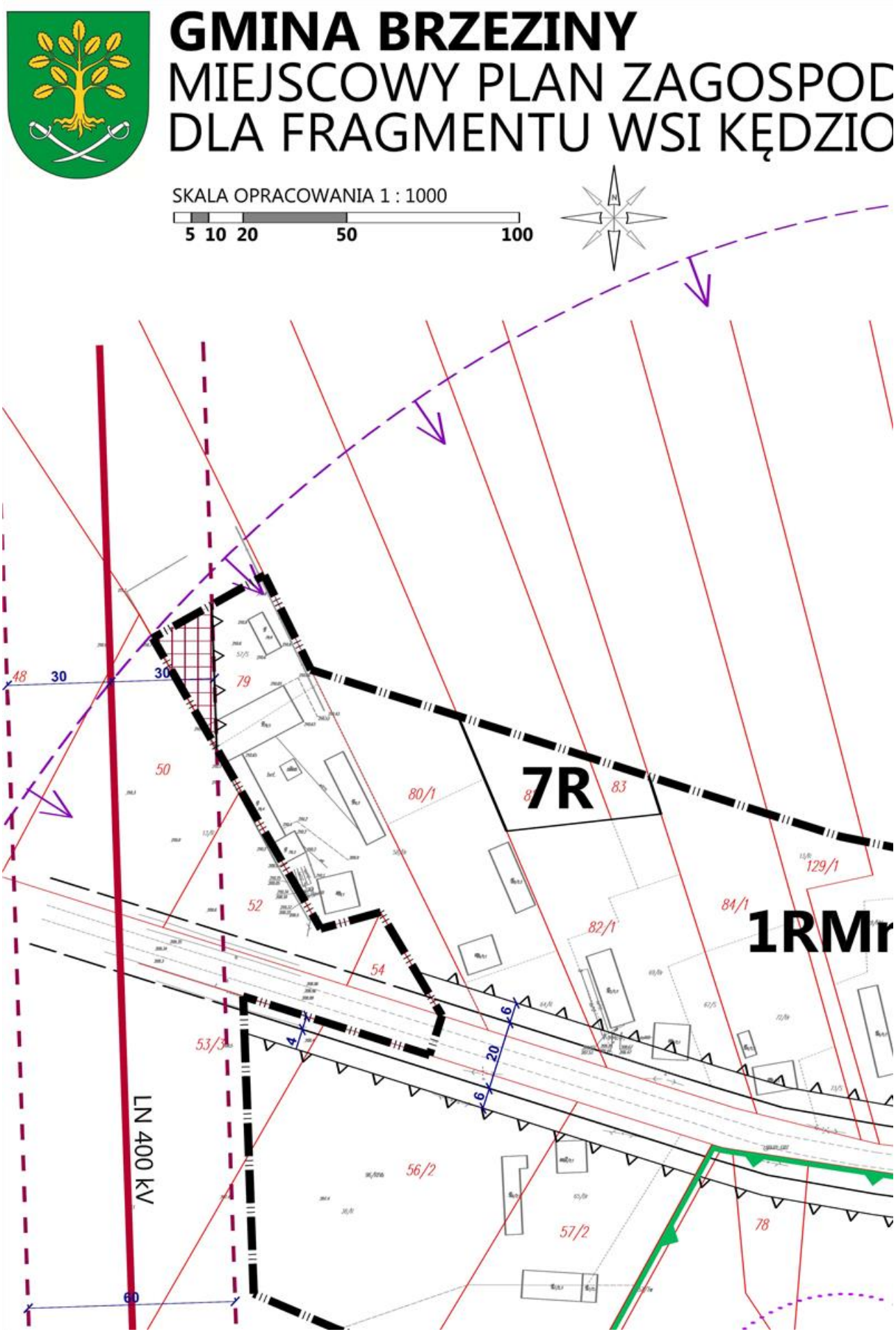
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

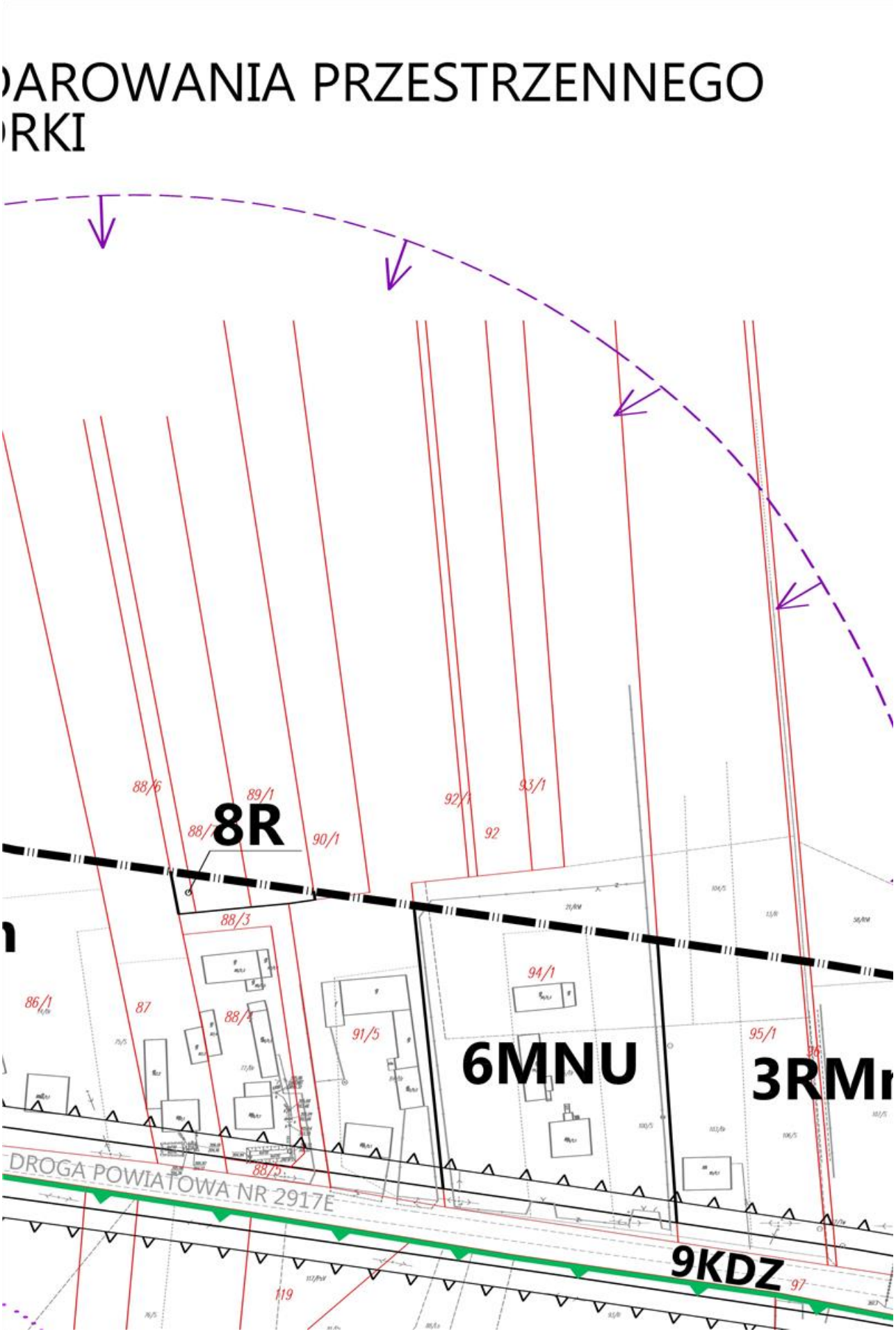
Przewodniczący Rady Gminy

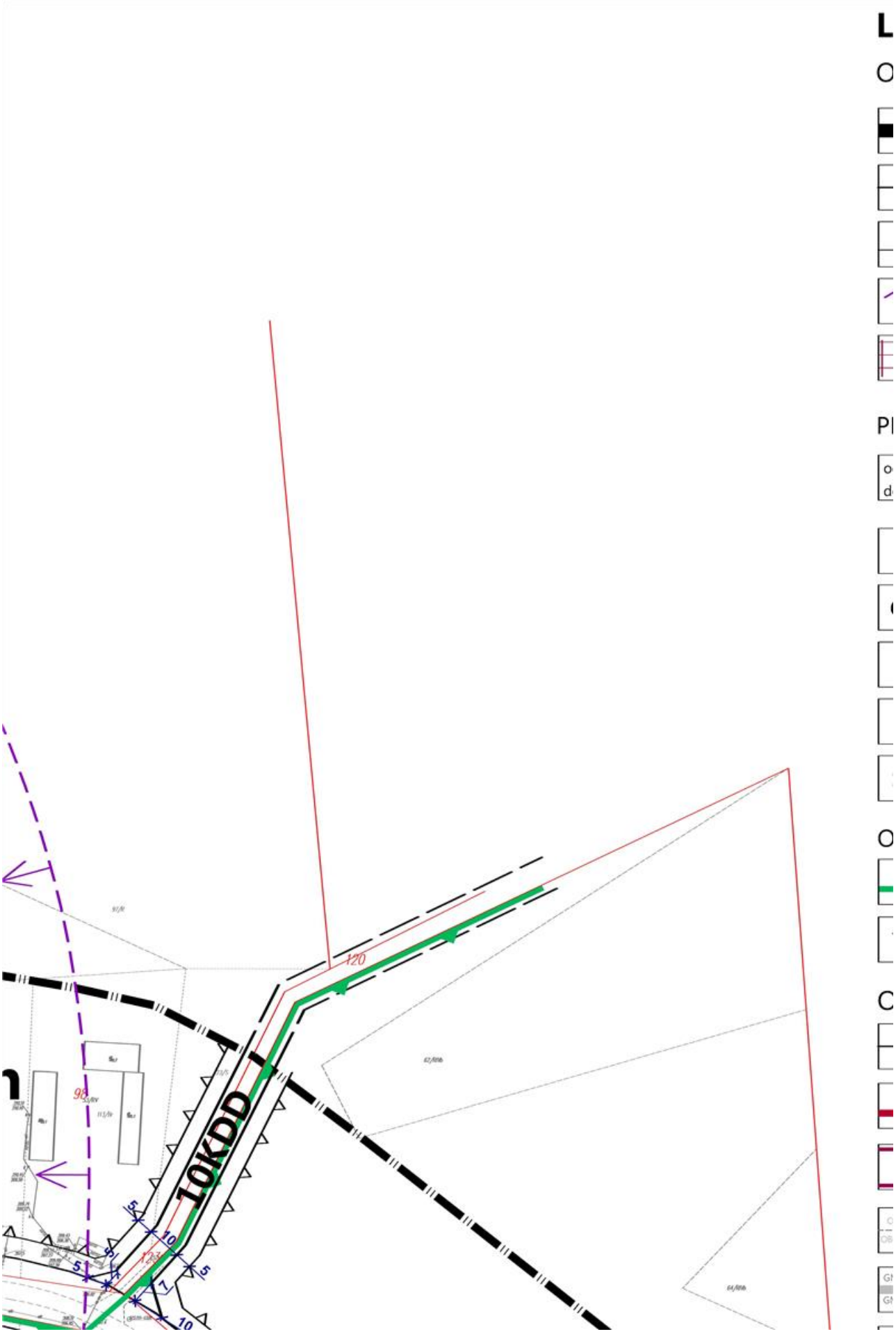
Marek Kolasa

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLV/294/2017
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 24 listopada 2017 r.




GMINA BRZEZINY
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPOD
DLA FRAGMENTU WSI KĘDZIO
SKALA OPRACOWANIA 1 : 1000
5 10 20 50 100
N
7R
1RMr
LN 400 kV
48
30
30
79
50
80/1
83
129/1
84/1
82/1
52
54
53/3
4
20
6
6
56/2
57/2
78
60


AROWANIA PRZESTRZENNEGO
RKI
88/6
89/1
88/4
8R
90/1
92/1
92
93/1
88/3
94/1
86/1
87
88/2
91/5
6MNU
95/1
3RMr
DROGA POWIATOWA NR 2917E
88/5
9KDZ
97
119


120
10KDD
5
10
5
5
7
10

EGENDA

ZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

TEREN POŁOŻONY W ZASIĘGU PASA TECHNOLOGICZEGO OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 400 kV

RZEZNACZENIE TERENÓW:

1RMn
3RMn
TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

4MN
5MN
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

6MNU
TEREN ZABUDOWUY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ

7R
8R
TERENY ROLNICZE

9KDZ
TEREN DROGI ZBIORCZEJ

10KDD
TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

ZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "MROGI I MROŻYCY"

GRANICE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

ZNACZENIA INFORMACYJNE:

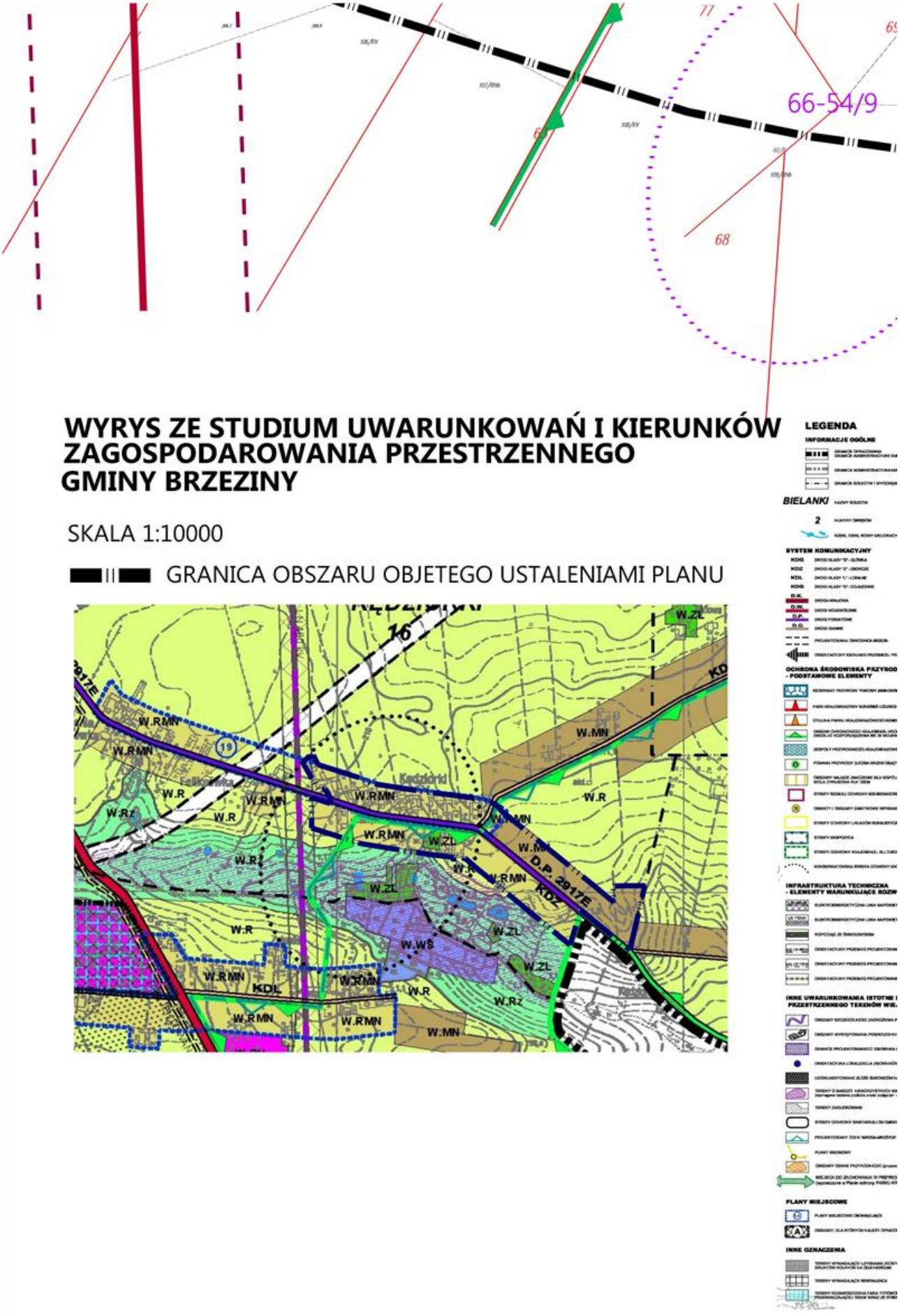
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU POZA GRANICAMI OPRACOWANIA

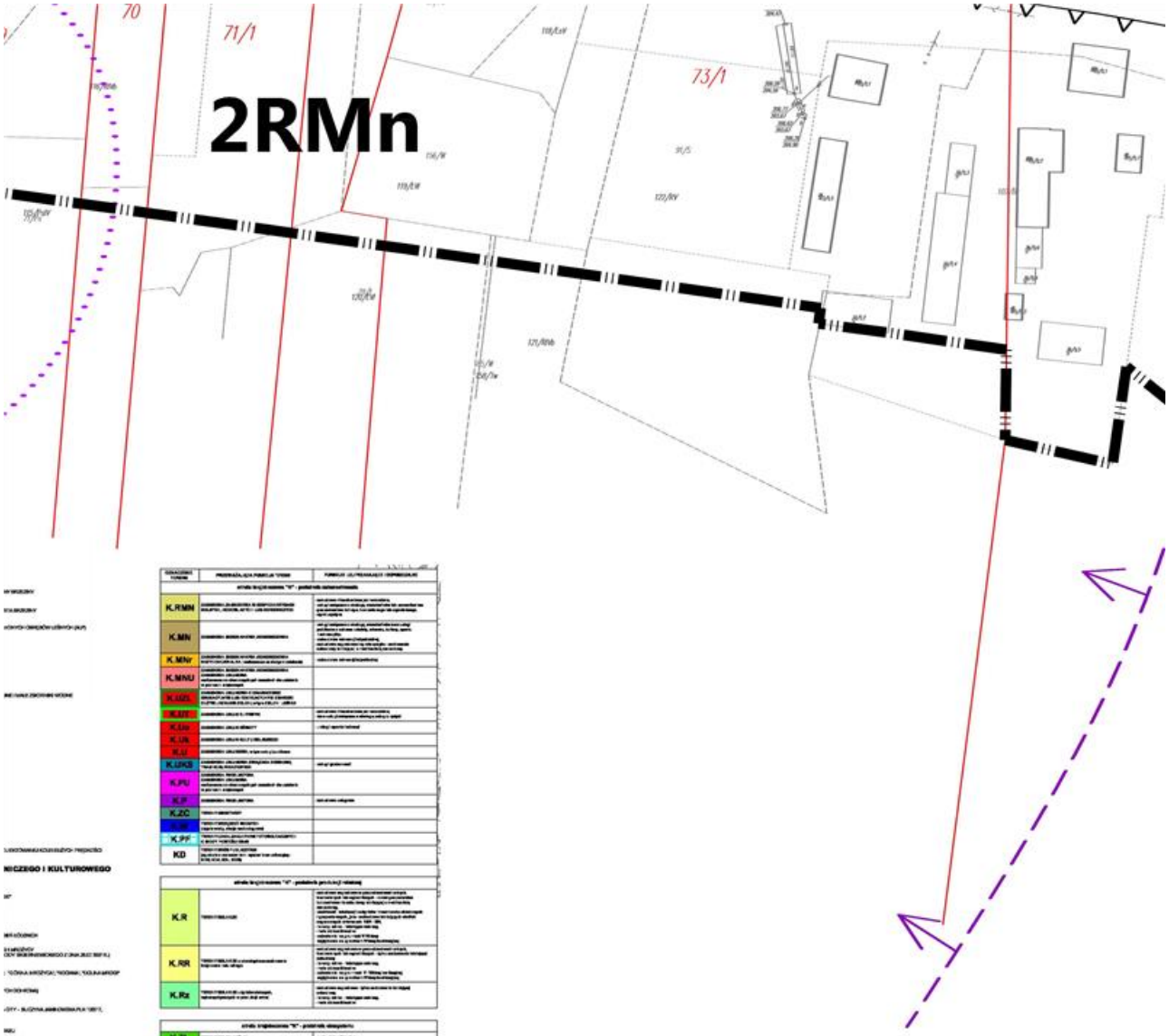
LN 400 KV
NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 400 kV

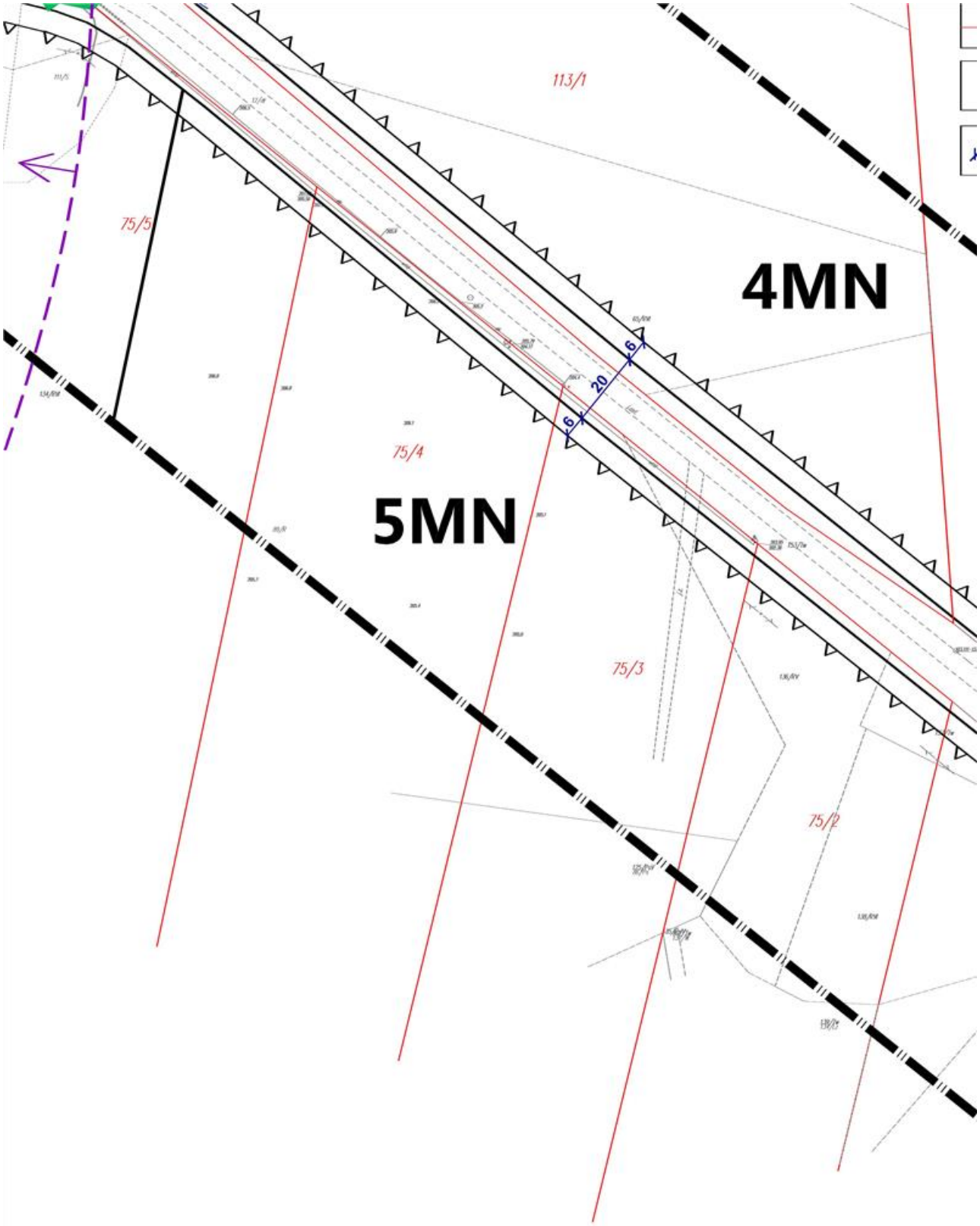
60
PAS TECHNOLOGICZNY O SZEROKOŚCI 60 M (PO 30M NA KAŻDĄ STRONĘ OD OSI LINII) OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 400 kV

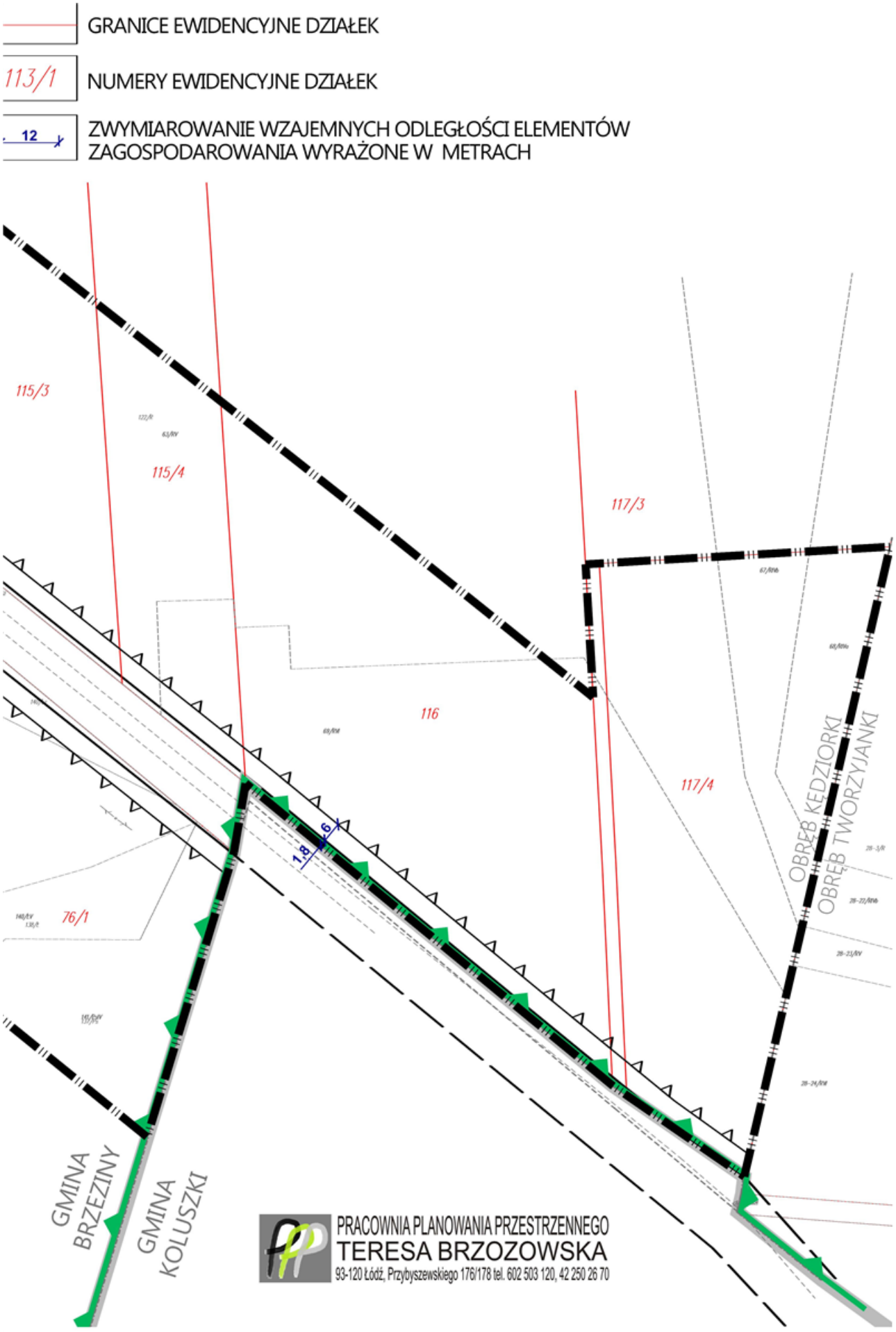
BRĘB KĘDZIORKI
ĘB TWORZYJANKI
GRANICA OBRĘBU

INA BRZEZINY
INA KOLUSZKI
GRANICA GMINY


66-54/9
68
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY
SKALA 1:10000
GRANICA OBSZARU OBJETEGO USTALENIAMI PLANU
LEGENDA
INFORMACJE OGÓLNE
BIELANKI
2
SYSTEM KOMUNIKACYJNY
OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO - PODSTAWOWE ELEMENTY
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - ELEMENTY WARUNKUJĄCE ROZWÓJ
INNE UWARUNKOWANIA ISTOTNE DLA PRZESTRZENNEGO TERENÓW WIEJSKICH
PLANY MIEJSCOWE
INNE OZNACZENIA
W.ZL
W.MN
W.R
W.RMN
W.WS
W.RZ
KDL
KDZ
D.P. 2917E
16
19


70
71/1
2RMn
73/1

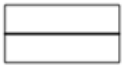

113/1
75/5
4MN
6
20
6
75/4
5MN
75/3
75/2

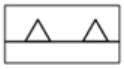

GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
113/1
NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
12
ZWYMIAROWANIE WZAJEMNYCH ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA WYRAŻONE W METRACH
115/3
115/4
117/3
116
117/4
76/1
6
1,8
OBRĘB KĘDZIORKI
OBRĘB TWORZYJANKI
GMINA BRZEZINY
GMINA KOŁUSZKI
PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOZOWSKA
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70

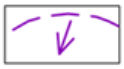
LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO


LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA


NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY


GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ


TEREN POŁOŻONY W ZASIĘGU PASA TECHNOLOGICZEGO OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 400 kV

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

od **1RMn** do **3RMn** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

4MN **5MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

6MNU TEREN ZABUDOWUY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ

7R **8R** TERENY ROLNICZE

9KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ

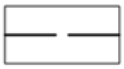
10KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

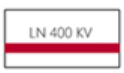
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:


GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "MROGI I MROŻYCY"

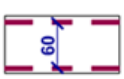

GRANICE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE:


LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU POZA GRANICAMI OPRACOWANIA



NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 400 kV



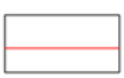
PAS TECHNOLOGICZNY O SZEROKOŚCI 60 M (PO 30M NA KAŻDĄ STRONĘ OD OSI LINII) OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 400 kV

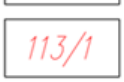


GRANICA OBRĘBU

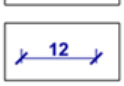


GRANICA GMINY

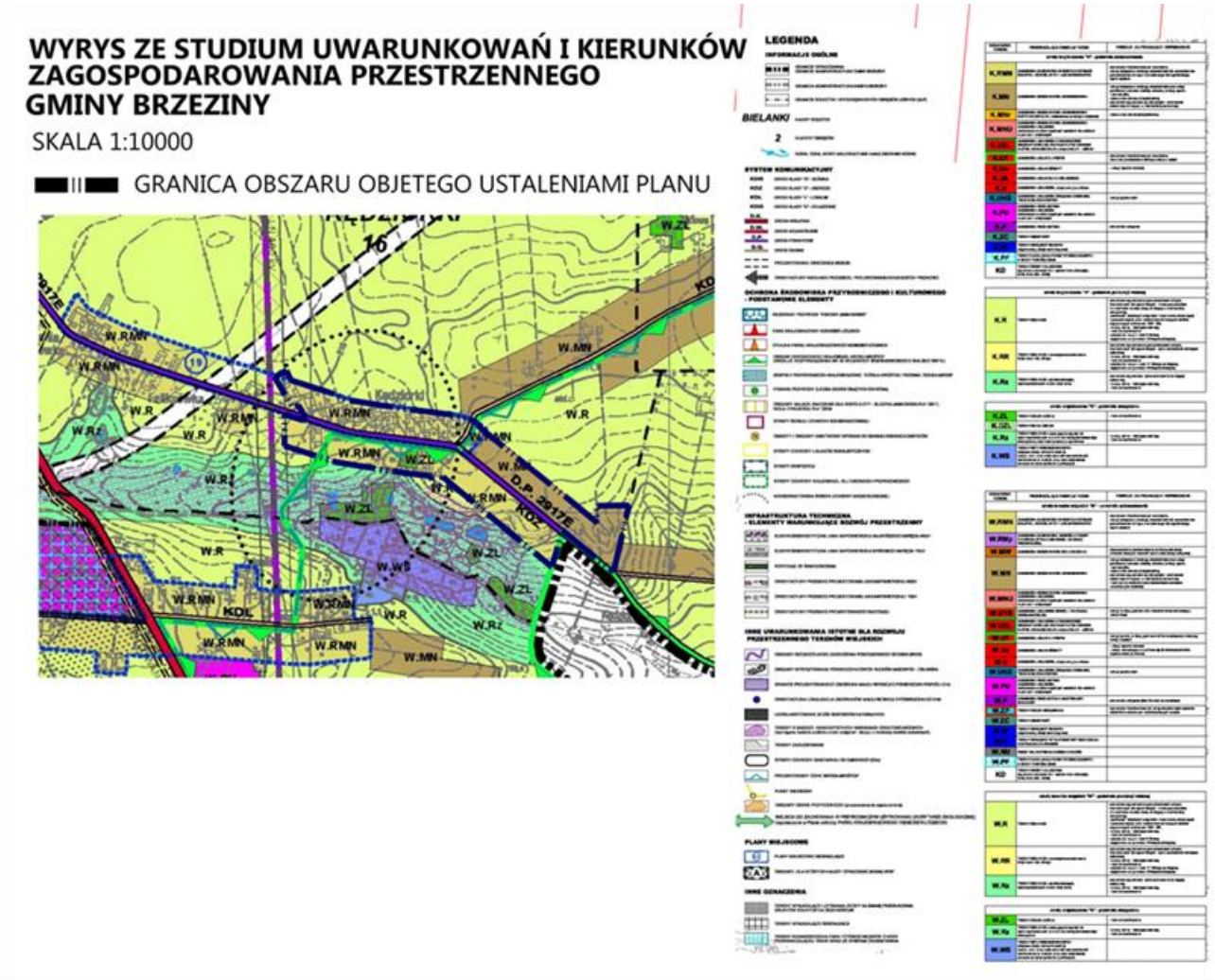

GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK



NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK



ZWYMIAROWANIE WZAJEMNYCH ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA WYRAŻONE W METRACH


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZEZINY
SKALA 1:10000
GRANICA OBSZARU OBJETEGO USTALENIAMI PLANU
LEGENDA
W.RMN
W.R
W.ZL
W.MN
KDL
KDZ
D.P. 2917E

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/294/2017
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 24 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073, 1566) Rada Gminy Brzeziny stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny dla fragmentu wsi Kędziorki, przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i docelowo kanalizacyjnej oraz budowa dróg publicznych. Inwestycje te realizowane będą z środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminy w oparciu o ustalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo–kanalizacyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.